



S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

Ro 18071691, J06/1600/2006
400397 Cluj-Napoca, Romania
str. Calea Someseni, nr. 8

tel 0732.407.583
www.albendiego.ro
contact.albendiego@gmail.com



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M

AGO.125-18 - PUD-DTAC

Initiatori / Beneficiari:

IURIAN MARIUS FLORIN si sotia IURIAN IULIA
Adresa de contact: Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj

Amplasament:

Mun. Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei , Nr. 18, Jud. Cluj
CF/CAD NR 322624 ;

Faza:

PUD-DTAC - PROIECT URBANISTIC DE DETALIU / DOCUMENTATIE
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
CONSTRUCTII

Proiectant general:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Proiectant specialitate:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M

AGO.125-18 - PUD-DTAC

Initiatori / Beneficiari:

IURIAN MARIUS FLORIN si sotia IURIAN IULIA
Adresa de contact: Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj

Amplasament:

Mun. Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei , Nr. 18, Jud. Cluj
CF/CAD NR 322624;

Faza:

PUD-DTAC - PROIECT URBANISTIC DE DETALIU / DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

Proiectant general:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Proiectant specialitate:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

septembrie 2018



BORDEROU

AGO.125-18 - PUD-DTAC

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Borderou
- Fisa proiectului
- Extras de Carte Funciara
- Memoriu de prezentare PUD

B) Piese desenate:

- | | |
|--|--------|
| • A.01 - PLAN DE INCADRARE IN PUG | 1:5000 |
| • A.02 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA | 1:2000 |
| • A.03 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT | 1:500 |
| • A.04 - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | 1:500 |
| • A.05 - PLAN CIRCULATIA TERENURILOR | 1:500 |
| • A.06 - PLAN RETELE EDILITARE | 1:500 |

arh. Ioan Donea



FISA PROIECTULUI

AGO.125-18 - PUD-DTAC

Obiectiv:

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT
DE LA P+M LA P+E+M "

Amplasament:

Mun. Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei , Nr. 18, Jud. Cluj
CF/CAD NR 322624 ;

Initiatori / Beneficiari:

IURIAN MARIUS FLORIN si sotia IURIAN IULIA
Adresa de contact Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj

Proiectant general:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Proiectant specialitate:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Faza:

PUD-DTAC - PROIECT URBANISTIC DE DETALIU / DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect	arh. Stefan MARINA
Proiectat	arh. Ioan Donea
Desenat	arh. Cristi GORGAN
Verificat	ing. Ioan LARIONESI





MEMORIU DE PREZENTARE

AGO.125-18 - PUD-DTAC

I. INTRODUCERE:

1. 1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT
DE LA P+M LA P+E+M

Amplasament:

Mun. Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei , Nr. 18, Jud. Cluj
CF/CAD NR 322624;

Initiatori / Beneficiari:

IURIAN MARIUS FLORIN si sotia IURIAN IULIA

Faza de proiectare:

PUD-DTAC - PROIECT URBANISTIC DE DETALIU / DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

Proiectant general:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Proiectant specialitate:

S.C. ALBENDIEGO S.R.L
Cluj Napoca, str. Calea Someseni nr .8, b1, Cluj
0732.407.583

Data elaborarii:

septembrie 2018



1. 2. Obiectul lucrării:

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unui sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate compatibile cu funcțiile urbane ale zonei.

Obiectivul principal al proiectului este de a valorifica un amplasament de pe Str. Sighisoarei Nr. 16 din Mun. Cluj-Napoca printr-o lucrare de modificare a regimului de înălțime de la P+M la P+E+M a unui imobil situat pe acest amplasament.

Luând în considerare vecinătățile amplasamentului, predomină zonele de locuit. La o analiză mai extinsă privind configurația fondului construit și tendințele funcționale din zonă, se propune **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M**, care se poate integra în fondul construit deja, suplimentând nevoia de spații de locuire pentru beneficiarii lucrării.

Din punct de vedere urbanistic se propune păstrarea destinației și a indicilor urbanistici reglementați prin PUG și RLU pentru terenul cu CF/CAD 322624, fiind încadrat în UTR- Lip -LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC.

Pe lângă corelarea funcțională, respectiv alegerea unor funcțiuni compatibile cu cele preconizate în tendința de dezvoltare a zonei, propunerile pentru acest amplasament au ca prioritate o integrare cât mai firească a viitoarei intervenții de construire și amenajare, făcând uz de texturi și materiale locale, corelate cu scara construcțiilor existente în zonă.

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarilor IURIAN MARIUS FLORIN și soția IURIAN IULIA în scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M pentru studierea și argumentarea unei posibilități de organizare funcțională la nivelul terenului, stabilirea elementelor urbanistice privind o investiție de MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M.

1.3. Surse de documentare - baza topografică:

- P.U.G. și R.L.U. MUN. CLUJ-NAPOCA
- Ridicare topografică

II. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Terenul studiat în vederea ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul (cu CF/CAD 322624) este situat pe latura nordică a Str. Sighisoarei - drum existent, în partea de sud-vest a (centrului) localității, conform cu "Plan Încadrare în PUG", după cum urmează:



3.6. Disfuncionalitati:

Pe terenul studiat nu exista reglementari urbanistice privind spatiile de locuire si functiunile complementare (altele decat cele prevazute in RLU Cluj-Napoca) astfel incat terenul sa poata fi ocupat in mod judicios. Locuinta nu dispune momentan de o parcare proprie in incinta.

IV. PROPUNERI:

4.1. Elemente de tema:

Obiectivul studiat, situat in Mun. Cluj-Napoca, are CF/CAD 322624, conform cartilor funciare si ridicarii topo anexate. Terenul cu suprafata de 408,00 mp conform CF anexat se afla in intravilanul Mun. Cluj-Napoca, este in proprietatea beneficiarilor IURIAN MARIUS FLORIN si sotia IURIAN IULIA si are edificata o constructie cu regim P+M.

Data fiind dorinta beneficiarilor de a-si creste confortul locuintei se doreste o valorificare judicioasa a terenului mai sus amintit printr-o extindere pe verticala a constructiei existente **fara a depasi POT existent**, astfel incat spatiile de locuire existente sa poata fi imbunatatite si sa primeasca in plus cateva spatii care sa ridice confortul actual al locuintei.

Prin tema de proiectare convenita intre beneficiari si proiectant se cere documentatia necesara pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M**.

4.2. Descrierea solutiei:

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M.

Pentru terenul studiat se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- functiunea si aspectul arhitectural al constructiei si amenajarilor exterioare;
- modul de ocupare si utilizare a terenului (P.OT. si C.U.T.);
- circulatia carosabila si pietonala vor fi corelate cu traficul din zona si relatiile cu zonele invecinate - accesurile auto si pietonal;
- din str. Sighisoarei se va realiza un acces auto/pietonal asa cum este prevazut in "Plan Reglementari Urbanistice", "Plan de Situatii Propus";
- **se vor amenaja 2 locuri de parcare in incinta** la nivelul solului conform cu "Plan Reglementari Urbanistice", "Plan de Situatii Propus";
- **se va face o extindere pe verticala a suprafetei construite la nivelul solului astfel:**
 - se va face o expertiza tehnica pentru a stabili solutia de consolidare (daca e necesara) pe parte structurala pentru a sustine greutatea suplimentara;
 - **se propune extinderea acoperisului in directia primei pante actuale**, urmand ca partea de acoperis aflata la cea de-a doua cornisa sa fie ridicata pana la o inaltime suficienta, care sa permita amenajarea unei mansarde peste cele 2 niveluri actuale (parter + mansarda), devenind astfel mansarda actuala etaj;
 - prima cornisa a acoperisului ramane la aceeasi cota +3,93m;
 - a doua cornisa a acoperisului se modifica de la cota +6,58m la cota +9,17m
 - lucarnele de la nivelul mansardei se desfiinteaza; se realizeaza alte lucarne la mansarda noua propusa, acestea avand o inaltime a cornisei de +8,69m
 - **coama acoperisului se va inalta de la cota +7,61m la +9,92m**

*vezi plansele "Plan Reglementari Urbanistice", "Plan de Situatii Propus" - Sectiune-1-1;

Extinderea pe verticala si amenajarea interioara a curtii se vor realiza detalia la faza DTAC.



4.6. Regim de inaltime:

Constructia va avea un regim de inaltime propus : **P+E+M**.

Cladirea se va inscrie intr-o inaltime maxima la coama de **+9,92m** masurata de la cota +/-0,00 existenta si propusa.

S-a realizat un studiu de insorire prin care se arata ca suprainaltarea cladirii existente nu afecteaza cladirea propusa si/sau vecinatatile in mod negativ in ce priveste insorirea/umbrirea spatiilor de locuit.

4.7. Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism și Regulamentului Local de Urbanism.

POT maxim admis = 35,00%,

CUT maxim admis = 0,9

In baza L350/2001 corelata cu PUG si RLU Cluj-Napoca, se propune **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MODIFICARE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT DE LA P+M LA P+E+M** cu urmatoarele reglementari:

Raportat la **S teren studiat = 408,00 m2** aflat in proprietatea beneficiarei cu CF/CAD 322624 aflat in **UTR = Lip - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC** propunerea indicilor urbanistici si a suprafetelor este:

POT propus = 29,00%

CUT propus = 0,8 ADC/mp teren pt D+P+2E;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		MENTINUT		PROPUS	
FUNCTIUNE	mp	%	mp	%	mp	%
S teren PROPRIETATE (masurata)	408,00	100,00	408,00	100,00	408,00	100,00
Constructii	118,00	29,00	118,00	29,00	118,00	29,00
Circulatii auto/pietonale/ terase	64,40	15,75	64,40	15,75	105,00	25,75
S libere/verzi/amenajate	225,60	55,25	185,00	45,25	185,00	45,25
TOTAL	408,00	100,00			408,00	100,00

4.8. Spatii libere si spatii plantate:

Pe terenul cu CF/CAD 322624 este amenajat spatiul verde cu vegetatie inalta, medie si joasa.

Spatiul verde dinspre strada va fi reconfigurat, facand loc la un acces auto pentru 2 locuri de parcare.

Se va organiza aceasta zona cu dale de beton inierbate.

Prin prezenta propunere spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafata de 185,00 mp, reprezentand 45,25% din suprafata totala de 408,00 mp.



4.9. Imprejmuiri:

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public se va realiza o reconfigurare a intrarii in incinta. Se va realiza o poarta auto/pietonala.

Imprejmuirile spre parcelele vecine (proprietate privata) au maximum 2,00 m inaltime si sunt de tip transparent sau opac.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

4.10. Echipare edilitara:

Imobilul este racordat la retelele tehnico-edilitare publice edificate, necesare, disponibile si functionale;

4.10.1. Alimentarea cu apa. Cladirea este racordata la reseaua de apa existenta in zona.

4.10.2. Canalizarea. Cladirea este racordata la reseaua de canalizare existenta in zona.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

4.10.3. Alimentarea cu caldura. Incalzirea si apa calda este realizata cu ajutorul unei centrale termice pe gaz cu tiraj fortat.

4.10.4. Alimentarea cu energie electrica. Cladirea este racordata la retelele edilitare existente (curent electric).

Toate lucrarile edilitare suplimentare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate.

4.12. Costuri:

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de beneficiari.

V. CONCLUZII:

Prin aceasta documentatie se propune ridicarea confortului locuintei si asigurarea unei coerente urbanistice care sa nu disturbe caracterul zonei.

PUD-ul se constituie stabilind elementele urbanistice de amplasare pe parcela, accese, retrageri, regim de inaltime, echipare edilitara etc.

Intocmit:

arh. Cristi GORGAN

Proiectat:

arh. Ioan Donea

Sef proiect:

arh. Stefan MARINA