
FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului:	DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI
Beneficiar:	DAN Vasile-Daniel Jud. Satu-Mare, com. Certeze, str. Principală, nr. 109
Amplasament:	Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. IP Reteganu, nr. 35, LOT 2 CF nr. 330640
Proiectant general:	DRA arhitectura SRL-D Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, Nr. 102, Ap. 108 Arhitect Romana DONCA
Faza de proiectare:	PUD
Număr proiect:	6/2018
Data elaborării:	Decembrie 2018

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant general:	DRA arhitectura SRL-D Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieşului, Nr. 102, Ap. 108
Şef proiect:	Arhitect Romana DONCA
Proiectant arhitectură:	Arhitect Romana DONCA
Coordonator urbanism:	Arhitect Gheorghe ELKAN

BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- **PIESE SCRISE**
 - Foai de capăt
 - Listă de semnături
 - Borderou
 - Memoriu tehnic
 - Certificat de Urbanism
 - Extras CF
 - Copie CI Dan Vasile Daniel
 - Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
 - Studiu geotehnic
 - Anunt ziar

- **PIESE DESENATE**
 - U0.1 PLANSA 1 – INCADRAREA IN ZONA
 - U0.2 PLANSA 2 – SITUATIA EXISTENTA
 - U0.3 PLANSA 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE
 - U0.4 PLANSA 4 – REGLEMENTARI EDILITARE
 - U0.5 PLANSA 5 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Întocmit,

Arh. Romana DONCA

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I. DATE GENERALE

- I.1. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI
- I.2. Beneficiar: DAN Vasile-Daniel
Jud. Satu-Mare, com. Certeze, str. Principală, nr. 109
- I.3. Amplasament: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. IP Reteganu, nr. 35, LOT 2
CF nr. 339640
- I.4. Suprafața terenului: 796 mp, conform extrasului CF anexat
- I.4. Proiectant general: DRA arhitectura SRL-D
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, Nr. 102, Ap. 108
Arhitect Romana DONCA

Se dorește întocmirea proiectului necesar în vederea demolării construcției existente pe teren și a construirii unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regimul de înălțime P+1E+Er, amenajarea și împrejmuirea incintei, branșamente și racorduri.

Obiectul documentației constă în aprofundarea și analizarea amplasamentului prin prisma principalelor direcții de dezvoltare din punct de vedere funcțional și estetic caracteristic zonei studiate. Astfel, Planul Urbanistic de Detaliu va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus.

În baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformitatea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese);
- organizarea și rezolvarea acceselor auto și pietonale;
- soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi;
- regimul de construire propus.

II. INCADRAREA IN ZONA

II.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform **Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat face parte din Unitatea Teritorială de Referință UTR Liu – locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelarul omogen și regulat, (cu parcele având deschiderea la stradă de 9 - 11 m, adâncimea de aproximativ 60-70 m și suprafața de de aproximativ 700 mp) și de regimul de construire cuplat la calcan.

Prin Planul Urbanistic General, parcela este reglementată la un regim de înălțime ce nu poate depăși una dintre configurațiile: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, la retrageri laterale față de limitele de proprietate de cel puțin 3 m. Aliniamentul la stradă este reglementat la 3 – 5 m, iar retragerea posterioară la minim 6 m.

Frontul minim al parcelei prevazut in PUG este de 12 m, iar parcela studiata are un front de 11.23 m, fapt aprofundat si detaliat in acest PUD.

II.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD – Nu este cazul

III. SITUATIA EXISTENTA

Regimul juridic

Imobilul pentru care s-a intocmit PUD este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada IP Reteganu, numarul 35, LOT 2, și poate fi identificat prin CF nr. 330640. Terenul în suprafață de 796 mp se află în proprietatea beneficiarului.

Regimul economic

În prezent, pe teren exista o constructie – locuinta unifamiliala, ce se propune a fi demolata.

Regimul tehnic

Imobilul studiat este delimitat astfel:

- la Nord – str. IP Reteganu;
- la Vest – teren proprietate privată a beneficiarului – LOT 1, liber de constructii. Pe aceasta parcelă se propune o locuință semicolectivă cu două unități locative (proiect nr. 5/2018) lipită la calcan de clădirea propusă prin prezenta documentație.
- la Sud – teren proprietate privată;
- la Est – teren proprietate privată, locuință unifamilială.

Accesul pe parcela se face din str. I. P. Reteganu.

IV. REGLEMENTĂRI

Funcțiunea propusă este de locuință semicolectivă cu două apartamente.

Regimul de înălțime va fi conform cu PUG Cluj-Napoca, și anume P+1+R.

Înălțimea maximă admisă va fi de cel mult 9.40 m la aticul etajului retras și de cel mult 6.20 m la aticul etajului 1.

Aliniera construcțiilor la stradă este propusă a fi de 3 m, specifică străzii Ion Pop Reteganu.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei:

Locuința este propusă a fi amplasată la limita de proprietate SV a parcelei, calcanul nou format urmând să fie acoperit de construcția propusă pe LOTUL 1 (proiect nr. 5/2018).

Fata de limita de proprietate NE, retragerea laterala este propusă a fi de minim 3 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei este propusă la aprox. 45.50 metri.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 35%. Procentul de ocupare a terenului propus este de 22.39%.

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis este de 0,9. Coeficientul de utilizare a terenului propus este de 0,60.

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. – extras din PUG.

Echiparea edilitară va fi asigurată prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Accesul pietonal și cel auto se vor realiza din strada I. P. Reteganu, conform planșelor anexate.

În interiorul parcelei, în zona din spatele clădirii, se vor amenaja 4 locuri de parcare.

Construcția propusă va fi astfel gândită și conformată încât să se încadreze în ansamblul de locuințe ce o înconjoară, să rezoneze cu clădirile învecinate, să denote coerență în limbajul arhitectural folosit.

Bilanțul teritorial propus

Nr. Crt.	Tip suprafață	Existentă		Propusă	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafață edificabilă	0	0	178.20	22.39
2.	Suprafață pavată	0	0	246.35	30.95
3.	Suprafață verde	796	100	371.45	46.66
Total		796	100	796	100

Indici urbanistici

	Existent	Propus
S teren	0	796 mp
S construită	0	178,20 mp
S desfăşurată	0	472.32 mp
POT	0	22,39 %
CUT	0	0,60
Regim de înălţime	-	P+1E+Er
Nr. locuri parcare	-	4

Întocmit,
arh. Romana DONCA