

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului	CONSTRUIRE 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE CORP C2 SI CORP C3, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE
Amplasamentul obiectivului	Municipiul Turda, str. Aleea Olt, nr. 5, jud. Cluj CF nr. 59121 Turda INTRAVILAN
Proiectantul lucrării	LSS CONSTRUCT PROIECT S.R.L Adresa: Cluj -Napoca, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 3
Beneficiarul lucrării	COLDEA MARIAN MIRCEA, COLDEA ALINA, ONACĂ CLAUDIU-LUCIAN
Număr proiect	05 / 2025
Data elaborării	MAI 2025
Fază proiect	P.U.D.

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul principal al Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie propunerea de reglementare a terenului situat în intravilanul municipiului Turda, la adresa str. Câmpiei, nr. 78B, teren identificat după cum urmează: Nr. CF 50292 Turda, nr. CAD. 50292, cu o suprafață de 2136 mp.

Terenul se încadrează, conform P.U.G. Turda în UTR LR3 - Zona destinată pentru locuire urbană de tip rural și dotări aferente.

Parcela studiată de 2136 mp se află în proprietatea beneficiarilor COLDEA MARIAN MIRCEA, COLDEA ALINA și ONACĂ CLAUDIU-LUCIAN. Terenul are o formă rectangulară, cu accesul din latura nordică din terenurile identificate prin C.F. 66821 și C.F. 55929 – domeniu public, proprietar Municipiul Turda.

Pe parcelă există în prezent un corp de clădire C1 cu funcțiunea de locuință, regim de înălțime Sp+P+1E și cu o suprafață construită de 219,97mp.

Se propune construirea a două locuințe unifamiliale C2 și C3 cu regim de înălțime S+P și o suprafață construită însumată a celor două de 272,1 mp. Spațiul rămas neconstruit va fi alocat spațiului verde pe sol natural, zonelor pietonale din incinta parcelei și a acceselor auto.

1.3 Obiectul lucrării

Extrase CF, P.U.G. Turda, Certificat de Urbanism nr. 40 / 13.03.2025, Ridicare topografică, Geoportal ANCP, Google Maps, Studiu topografic vizat OCPI și Studiu Geotehnic.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul care face studiul acestui document se situează în intravilanul municipiului Turda, jud. Cluj, la adresa Str. Campiei, nr. 78B. Terenul poate fi identificat după cum urmează: Nr. CF 50292 Turda, cu o suprafață a terenului de 2136 mp.

Zona este dominată de prezența locuirii individuale de tip rural. Funcțiunile complementare din zonă sunt reprezentate de dotările ale zonei de locuit. Caracteristicile fondului construit existent din punct de vedere al regimului de înălțime sunt preponderent parter, cu imobile în stare bună și mediocră. Din punct de vedere al aspectelor estetice ale construcțiilor din zonă, acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală cu excepția Bisericii Reformate – Monument istoric și de arhitectură, care se află la o distanță de peste 100 m N-E față de amplasamentul studiat.

Terenul care face studiul P.U.D. se află în proprietatea beneficiarilor Coldea Marian Mircea, Coldea Alina, Onacă Claudiu-Lucian, conform CF nr. 50292.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

Studiile topografice și geotehnice realizate și atașate la prezenta documentație, relevă faptul că terenul din zona studiată este un bun constructibil.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

Conform P.U.G. Turda parcela studiată este încadrată în UTR LR3 - Zona pentru locuire urbană de tip rural și dotări aferente.

- POT maxim = 30%

- CUT maxim = 0,3

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Studiul Geotehnic atașat la prezenta documentație concluzionează faptul că terenul din zona studiată oferă condiții geotehnice favorabile realizării construcției. Împreună cu studiul topografic, cele două studii enunță faptul că pe terenul studiat nu există condiționări speciale impuse de acestea.

3. SITUAȚIA EXISTETĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Accesul pe amplasament se face din latura nordică, din terenurile identificate prin C.F. 66821 și C.F. 55929 – domeniu public, proprietar Municipiul Turda. Acestea creează conexiunea între strada Câmpiei, la Nord și amplasamentul studiat, la Sud. Strada existentă oferă accesibilitatea automobilelor și a pietonilor. Prin documentația de față, nu se dorește modificarea profilului strazilor existente. Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se studiază posibilitatea de mobilare a parcelei, accesul auto cu zonă destinată manevrelor de întoarcere a autovehiculelor, accesul pietonal, parcuri, platforme și alei pietonale în incinta terenului care să deservească construcțiile noi propuse.

3.2 Suprafață ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care face studiul P.U.D. este înscris în Cartea Funciară cu nr. 50292 Turda, având ca suprafață 2136 mp.

Vecinătățile sunt:

NORD	proprietate privată nr. CAD 62710 proprietate Municipiul Turda nr. CAD 55929 proprietate Municipiul Turda – domeniu public nr. CAD 66821
EST	proprietate privată nr. CAD 58705
SUD	proprietate privată nr. CAD 66476
VEST	proprietate privată nr. CAD 59140

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent pe terenul cu suprafața de 2136mp, care face studiul documentației de față există clădirea C1, având funcțiunea de locuire, regim de înălțime S+P+1E, suprafață construită de 219,97mp și o suprafață desfășurată de 360,90mp. Restul terenului este liber de construcții, propunându-se corpurile de clădire C2 și C3 conform planșelor anexate prezentei documentații.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată face parte din UTR LR3, localizat în partea de sud est a municipiului Turda, fiind o zonă caracterizată de funcțiunea de locuire individuală de tip rural și dotări ale zonei de locuit.

Zona studiată este dominată de prezența locuirii individuale și este bine definită cu imobile de locuit unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E. Acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală, cu excepția monumentului istoric din zonă – Biserica Reformată, care se află la o distanță de peste 100 m N-E față de amplasamentul studiat.

3.5 Destinația clădirilor

Pe terenul studiat există clădirea corp C1 în regim de înălțime S+P+1E, având funcțiunea de locuire. Restul terenului este liber de construcții.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat prin P.U.D. face parte din proprietatea beneficiarilor în proporție de 100%, mai exact fiind vorba despre o suprafață de 2136 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Adâncimea maximă de îngheț pentru terenul studiat este de 90 cm.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,60 m (panza freatică cu nivel liber).

Caracteristicile de agresivitate a apelor subterane nu impun măsuri speciale de protecție a betoanelor din fundații

Terenul studiat se încadrează în clasa cu risc geotehnic redus și categoria geotehnică 1.

Rezultatele studiului geotehnic privind condițiile de fundare confirmă faptul că terenul din zonă unde vor fi executate construcțiile este un teren de fundare bun care permite executia și exploatarea construcțiilor în condiții de siguranță.

3.8 Analiza fondului construit existent

Analizând fondul construit prezent în zonă, se poate afirma faptul că există o varietate din acest punct de vedere. Astfel, în zonă pot fi identificate imobile vechi dar și imobile relativ mai noi, moderne, construite recent, păstrându-se însă caracterul general arhitectural-vizual al zonei. Funcțiunea existentă este cea a locuirii individuale de tip rural.

3.9 Echiparea edilitară

Există toate rețelele de utilități în apropierea amplasamentului.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective solicitate prin tema program

Tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii lucrării, presupune realizarea documentației P.U.D. având în vedere realizarea a două imobile – locuințe unifamiliale corp C2 și C3 – având regim de înălțime S+P.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propun două imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, amenajarea accesului auto cu zonă destinată manevrelor de întoarcere a autovehiculelor, împreună, amenajarea accesului auto și pietonal, parcuri, platforme și alei pietonale în incinta terenului care să deservească construcțiile noi propuse.

Regimul de înălțime propus a imobilelor noi propuse va fi de S+P, fiind un regim de înălțime ce respectă ca și configurație mențiunile din Regulamentul de Urbanism.

Configurația spațiilor în imobilele propuse va fi identică.

Subsolul va conține un singur spațiu general și zona de acces în acesta. Parterul va avea o zonă de acces în locuință (podest intrare și hol acces) și un hol din care se redistribuie restul spațiilor după cum urmează: două dormitoare, dressing, baie, bucătărie, living cu loc de luat masă din care se poate ajunge în exterior pe o terasă acoperită.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Sunt propuse două case, locuințe unifamiliale (pe lângă construcția existentă ce are aceeași funcțiune), având următoarele suprafețe:

- corp C2:
 - suprafață construită = 136,05 mp
 - suprafață desfășurată = 136,05 mp
- corp C3:
 - suprafață construită = 136,05 mp
 - suprafață desfășurată = 136,05 mp

4.4 Principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea construcțiilor fata de limita de proprietate:

CORP C2 - propus

- retragerea față de limita vestică (limită de proprietate): 6,50 m – se va alinia la corpul existent C1
- retragerea față de limita sudică (limită de proprietate): 4,50 m

CORP C3 - propus

- retragerea față de limita sudică (limită de proprietate): 4,50 m
- retragerea față de limita estică (împrejmuire propusă): 5,30 m

**distanța între corp C2 și corp C3: 7,80*

**distanța între corp C1 și corp C2: 11,64*

Accese pietonale și auto:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura nordică a parcelei, (dinspre str. Campiei). Accesul pietonal și auto spre noile corpuri de clădire propuse se va realiza de pe zona destinată circulațiilor de incintă și a manevrelor de întoarcere a autovehiculelor. Această zonă este prevăzută în lungul limitei de proprietate estice și va avea o lățime de 4,00 m, conform planșelor desenate anexate prezentei documentații.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor:

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces la imobilul existent dinspre str. Campiei, pe terenurile identificate prin C.F. 66821 și C.F. 55929 – DRUM – domeniu public, proprietar Municipiul Turda, continuând pe zona destinată circulațiilor de incintă, amenajată pe amplasament.

Împrejmuire:

Împrejmuirea se va realiza în interiorul terenului, între imobile astfel încât să delimiteze spațiul exterior aferent fiecărei construcții. Zona aferentă circulațiilor și manevrelor de întoarcere nu se va împrejmui, rămânând accesul liber din drumul public de acces.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Clădirea existentă este amplasată în regim izolat pe parcelă.

Cele două clădiri propuse vor avea aceeași funcțiune ca a clădirii existente și anume locuire unifamilială. Această funcțiune nu aduce schimbări imaginii zonei.

Corpurile de clădire propuse C2 și C3 vor fi armonizate atât cu clădirea existentă de pe parcelă cât și cu aspectul general arhitectural al zonei.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se intervine în mod direct asupra clădirii existente de pe parcelă. Configurația interioară și organizarea spațiului de pe parcela existentă este concepută astfel încât să acomodeze armonios și responsabil atât clădirea existentă C1 cât și cele două clădiri C2 și C3 propuse.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prezenta documentație nu va modifica profilul străzi existente.

Se urmărește rezolvarea acceselor auto și pietonale la imobilele propuse din incintă. Acestea se vor desfășura prin amenajarea unei zone de circulații de incintă destinată manevrelor de întoarcere a autovehiculelor.

Se prevăd patru noi locuri de parcare în incintă, supraterane, pe platforme dedicate. În total pe parcelă vor fi șase locuri de parcare, câte două pentru fiecare corp de clădire.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Sunt propuse suprafețe verzi la nivelul solului natural. Spațiile verzi de la nivelul solului natural din incinta parcelei studiate vor deservii ocupanți imobilelor din cadrul parcelei studiate.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal al străzii nu se va modifica.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.15 Regimul de construire

Înălțimea construcțiilor:

Construcțiile propuse nu vor depăși indicii menționați în Regulamentul Local de Urbanism: H MINIM = 2 NIVELURI.

Procent de ocupare a terenului:

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR LR3: P.O.T. max = 30%
Procent de ocupare P.O.T. existent = 10,30 %
Procent de ocupare P.O.T. propus = 23,04 %

Coefficient de utilizare a terenului:

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR LR3: C.U.T. max = 0,3%
Coefficient de utilizare C.U.T. existent = 0,169 %
Coefficient de utilizare C.U.T. propus = 0,296 %

4.16 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă: imobilele propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare: imobilele propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

Incalzirea: imobilele propuse vor avea centrală termică individuală

Alimentare cu energie electrică: imobilele propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală: deșeurile se vor depozita într-un spațiu special amenajat, o platformă gospodărească amplasată în interiorul parcelei. Aceasta va avea acces facil din stradă, deșeurile fiind evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate în baza unui contract.

4.17 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Conform P.U.G. Turda: UTR. LR3 - Zona destinată pentru locuire urbană de tip rural și dotări aferente, cu condiții normale de fundare

SITUATIE EXISTENTA

S teren =	2 136,00 mp	100,00 %
Suprafață construită existentă =	219,97 mp	10,30 %
Suprafață desfășurată existentă =	360,90 mp	
Suprafață spații verzi existente =	1 568,03 mp	73,41 %
Suprafata circulatii existente =	348,00 mp	16,29 %
P.O.T. existent = 10,30 %		
C.U.T. existent = 0,169		
Număr clădiri existente: 1		
Număr locuri parcare existente: 2		
Clădiri: C1 Regim înălțime S+P+1E		
	Suprafață construită 219,97 mp	
	Suprafață desfășurată 360,90 mp	

SITUATIE PROPUSA

S teren =	2 136,00 mp	100,00 %
Suprafață construită totală =	492,07 mp	23,04 %
Suprafață desfășurată totală =	633,00 mp	
Suprafață spații verzi propuse =	993,93 mp	46,53 %

Suprafata circulatii propuse =	650,00 mp	30,43 %
P.O.T. = 23,04 %	P.O.T. maxim admis = 30 %	
C.U.T. = 0,296 %	C.U.T. maxim admis = 0,3	
Număr clădiri existente:	1 (C1)	
Numar cladiri propuse:	2 (C2, C3)	
Numar cladiri rezultate:	3 (C1, C2, C3)	
Număr locuri parcare:	6	
Clădiri:	C1 Regim înălțime	S+P+1E
	Suprafață construită	219,97 mp
	Suprafață desfășurată	360,90 mp
	C2 Regim înălțime	S+P
	Suprafață construită	136,05 mp
	Suprafață desfășurată	136,05 mp
	C3 Regim înălțime	S+P
	Suprafață construită	136,05 mp
	Suprafață desfășurată	136,05 mp

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prezenta documentație de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) urmărește implementarea unui proiect echilibrat, care să completeze armonios zona studiată, păstrând caracterul rezidențial și integritatea urbanistică a locului. Prin amplasarea celor două locuințe unifamiliale (corpurile C2 și C3), proiectul respectă aliniamentele existente și retragerile stabilite, asigurând o integrare naturală în peisajul construit.

Volumetria propusă, deși distinctă pe alocuri, rămâne în concordanță cu scara și specificul zonei, contribuind la diversitatea controlată a mediului construit. Astfel, soluția adoptată creează unitate fără a compromite identitatea locului, respectând în paralel toate reglementările și condiționările urbanistice.

5.2 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Costurile asociate implementării vor fi suportate integral de beneficiari, fără implicații financiare pentru autorități sau comunitate.

Întocmit:

Arh. Urb. Cosmin Chișu

Coordonator R.U.R.



Arh. urb. stag. Ioana Rădulescu

Arh. Claudiu Piper

