

**FOAIE DE CAPĂT**

**proiect nr. 050/2025**

*Denumirea investiției:* SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,  
CONSTRUIRE ZID DE SPRIJIN, AMENAJARE  
ACCES AUTO ȘI PLATFORMĂ AUTO ACOPERITĂ

*Amplasament:* Loc. Turda, str. intrarea Melcilor, nr. 2, Jud. Cluj,  
C.F. 57636

*Beneficiar:* UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU,  
UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA

*Proiectant general:* ATELIER PLUS DOI SRL  
Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 63  
tel. 0727 868 434

*Proiectant specialitate:* MINIMABLE STUDIO SRL  
Bistrița, bd. Republicii, nr. 7

*Faza proiect:* PUD, Aviz arhitect sef

*Regimul juridic:* Proprietate  
UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU,  
UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA

**LISTA SEMNĂTURI**

*Proiectant specialist RUR:* arh. urb. Alexandru Ioan Buta

*Proiectant arhitectura:* arh. Stefan Craciunoiu

*Șef proiect:* arh. Stefan Craciunoiu



*Stefan Craciunoiu*

Atelier



**BORDEROU**

**proiect nr. 050/2025**

Piese scrise

Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Listă și semnăturilor proiectanților  
Borderou  
Memoriu de specialitate  
Certificat de Urbanism nr. 85/23.03.2023  
Avize conform CU:  
- alimentare cu apa  
- canalizare  
- gaze naturale  
- alimentare cu energie electrică  
- salubritate  
- acord vecini  
- administrația domeniului public  
- poliția mun. Turda  
- studiu geotehnic cu verificare Af  
- plan de situație pe suport topo. vizat BCPI Turda și PV recepție  
- dovada OAR  
- taxe

Piese desenate

01 Plan de încadrare în localitate și PUG sc. 1: 5 000  
02 Plan de situație existentă sc. 1: 200  
03 Plan reglementări urbane sc. 1: 200  
04 Plan situație propusă sc. 1: 200  
05 Plan reglementări edilitare sc. 1:200  
06 Plan circulația terenurilor sc. 1:200  
07 Imagine 3D

Întocmit,  
arh. Ștefan Crăciunoiu



## MEMORIU DE SPECIALITATE

### DATE GENERALE

<i>Denumirea investiției:</i>	SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE ZID DE SPRIJIN, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PLATFORMĂ AUTO ACOPERITĂ
<i>Faza proiect:</i>	PUD, Aviz arhitect sef
<i>Beneficiar:</i>	UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU, UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA
<i>Proiectant general:</i>	ATELIER PLUS DOI SRL Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 63 tel. 0727 868 434
<i>Proiectant specialitate:</i>	MINIMABLE STUDIO SRL Bistrița, bd. Republicii, nr. 7
<i>Amplasament:</i>	Loc. Turda, str. intrarea Melcilor, nr. 2, Jud. Cluj, C.F. 57636

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU** și **UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA**, în vederea obținerii **avizului arhitectului șef** și a aprobarea unui **Plan urbanism de detaliu**, pentru lucrarea „**SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE ZID DE SPRIJIN, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PLATFORMĂ AUTO ACOPERITĂ**” situată în Loc. Turda, str. intrarea Melcilor, nr. 2, Jud. Cluj, C.F. 57636.

Prin prezentul studiu se analizează condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea acceselor, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul acestui studiu este acela de a obține de la autoritățile locale pentru construirea unei platforme auto acoperite. Mentionam ca aceasta funcțiune se încadrează în reglementările PUG din zona studiată și anume la “dotări aferente zonei de locuit” conform UTR LM4, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

## 2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

- plan urbanistic general (P.U.G.) Turda aprobat cu HCL 160 / 16.12.1999
- ordinul MLPAT nr.80/N/1996, **Ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea Regulamentului local de Urbanism;**
- legea nr. 350/2001 privind **Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;**
- legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind **Autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;**
- ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru **Aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.**
- Extras CF
- PUG loc. Turda
- Plan topografic

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 3.1. Încadrarea în teritoriu

Imobilul studiat se situează în intravilanul municipiului Turda, str. intrarea Melcilor, nr. 2, Jud. Cluj, C.F. 57636, în afara zonelor de protecție arhitectural-urbanistică.

Terenul se afla în UTR-ul LM4, unde funcțiunea locuințe individuale de tip urban și dotări aferente. POT-ul maxim este de 35% și CUT maxim de 0.5. Regimul maxim de înălțime al UTR -ului este de 3 niveluri.

### 3.2. Caracterul zonei

În prezent terenul studiat se află într-o zonă multe construcții. Majoritatea dintre acestea au funcțiunea de locuințe individuale cu puține niveluri.

### 3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Amplasamentul studiat se învecinează în partea de est cu drumul de acces: Intrarea Melcilor, nr. cad. 65156. Momentan nu există acces auto amenajat.

### 3.4. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată soților UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU și UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA. Inițiatorul documentației este dl. UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU.

### 3.5. Echiparea edilitară

Terenul nu este racordat la toate utilitatile existente în zonă. Acestea sunt apa, canalizare, curent electric și gaz natural.

#### **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ**

##### **4.1. Dezvoltare urbană**

Prin prezentul PUD dorim realizarea unei **platforme auto acoperite și a altor lucrări aferente cu ar fi sistematizarea verticala a terenului, imprejmuire, construire ziduri de sprijin și amenajarea accesului auto.** Aceasta funcțiune face parte din funcțiunile permise în zona și anume **dotari aferente zonei de locuit.**

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- aliniament 3m (Nord -Est)
- retragerea de minim 0.6 m de limitele laterale (SUD și Nord-Vest)
- silueta imobilului să se încadreze în specificul local și în cadrul natural.

##### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția propusă se încadrează în funcțiunea zonei și anume dotari aferente zonei de locuit.

Construcția se va amplasa la distanța minimă de 3,00 m față de limita de proprietate nord-estică și anume Intrarea Melcilor și minim 0.6 m față de limitele laterale. Construcția propriu-zisă va fi amplasată la 5.53 m față de limita nord-estică, 0.6 m față de limita sudică și 1.25 m față de limita nord-vestică.

Accesul pietonal și accesul auto se vor realiza din str. Intrarea Melcilor (nr. cad. 65156). Datorită condițiilor terenului (declivitate mare) se vor construi ziduri de sprijin pentru accesul și platforma auto. Platforma acoperită va avea regimul de înălțime P.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

Se propune demolarea imprejmuirilor existente. Pe laturile sudică și nord-vestică se propune realizarea unui soclu din beton armat, stalpi metalici și panouri din plasa metalică precum și plantații de vegetație.

Poarta de acces în incintă se va realiza pe latura nord-estică și va fi realizată din panouri metalice.

Împrejmuirile vor avea înălțimea de 2,20 m din care soclu opac de 60 cm și panou din plasa metalică. Poarta de acces va avea înălțimea maximă de 1,80 m. Poarta destinată accesului auto va fi realizată din panouri metalice și va avea lățimea totală de 4,00 m.

##### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Imobilul propus are regimul de parter și își propune să adaposteașcă 2 automobile. Suprafața construită totală este de 54,00 mp și suprafața desfășurată totală de 54,00 mp.

##### **4.4. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

În momentul de fata profilul transversal al str. Intrarea Melcilor este compus din 2 benzi carosabile și fără trotuare. Accesul auto și pietonal se vor realiza doar din str. Intrarea Melcilor.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcția propusă se va realiza astfel incat sa se integreze în ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

#### **4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.**

Construcția propusă are regimul de înălțime parter. Circulațiile auto și pietonale din interiorul parcelei vor prelua inclinația naturala a terenului si nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent.

Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcelă.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare construcțiilor.

#### **4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de demolare si construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri. Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protectia construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### **4.9. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T și C.U.T.)**

Platforma propusă are regimul de înălțime parter și va fi realizata în regim deconstruire izolat.

Construcția se va amplasa la distanța minima de 3,00 m fata de limita de proprietate nord-estica și anume Intrarea Melcilor și minim 0.6 m fata de limitele laterale. Construcția propriu-zisă va fi amplasată la 5.53 m fata de limita nord-estică, 0.6 m fata de imita sudica si 1.25 m fata de limita nord-vestica.

Regimul de înălțime și retragerile se încadrează în limitele stabilite prin PUG.

Suprafata construita totala este de 54,00 mp și suprafata desfasurata totală de 54,00 mp.

POT propus = 20,7% (54.00 / 260 x 100 = 20,7 )

CUT propus = 0,2 ( 54.00 / 260 = 0,2 )

#### 4.10. Asigurarea utilitatilor

În zona exista rețea aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea subterană de alimentare cu apa potabila, rețea de canalizare stradala și rețea de distribuție gaze naturale. Se vor realiza racorduri la rețele de utilitati prin bransamente realizate pe baza de proiecte specifice avizate de către fiecare furnizor de utilitati în parte. Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare construcțiilor iar apele pluviale se vor colecta în rigole.

#### 4.11. Dimensionarea numărului de parcaje

S-a propus un număr de 2 locuri de parcare exterioare. Circulația din incinta nu este deschisa circulației publice.

#### 4.12. Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

##### Bilant teritorial:

	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	260	260	100
S construcții existente	0	0	0
S construcții propuse	0	54	20.7
S circulații auto	0	60.1	22.9
S circulații pietonale	0	0	0
S spațiu verde	260	145.9	56,10
<b>POT (procent ocupare teren)</b>		max. 35%	
<b>CUT (coeficient ocupare teren)</b>		max. 0,5	

#### 4.13. Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor

Parcela este proprietatea persoanei fizice UIFĂLEANU OVIDIU-LIVIU și UIFĂLEANU ADRIANA-MIHAELA.. Suprafața de teren este de 260,00 mp. Situația juridică a terenului rămâne neschimbată în urma realizării obiectivului propus.

#### 5. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Întocmit,  
arh. Ștefan Crăciunoiu

*Ștefan Crăciunoiu*



Verificat,  
arh. ing. Alexandru Ioan Buta



Atelier