



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Parcelă -
CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**
- AMPLASAMENT : TURDA, nr. cad. 50292, judetul Cluj
- BENEFICIAR : **COLDEA MARIAN-MIRCEA,
COLDEA ALINA SI ONACA CLAUDIU**
TURDA, str. Octavian Goga, nr. 23, judetul Cluj
- PROIECTANT : **S.C. IAR DOI S.R.L.**
Municipiul TURDA, Piata 1 DECEMBRIE 1918, nr.26 C,
Judetul CLUJ
- DATA ELABORARII : septembrie, 2021



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația :

"P.U.D. - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI"

TURDA, nr. cad. 50292, judetul Cluj

1. Piese scrise

- Cerere
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 42 din 10.03.2021
- C.I.
- Extras C.F. nr. 50292 Turda
- Extras de plan cadastral
- Avize
- Studiu geotehnic
- Memoriu general

2. Piese desenate

- Plan de încadrare în zonă _____ A01
- Plan de situație -situația existentă _____ A02
- Situație juridică _____ A03
- Reglementări urbanistice _____ A04
- Rețele edilitare _____ A05

Întocmit:
arh. Robert IOZSA





S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

MEMORIU DE SPECIALITATE

Cap.1 DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRARI:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Parcelă - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI
AMPLASAMENT :	TURDA, nr. cad. 50292, judetul Cluj
BENEFICIARI :	COLDEA MARIAN-MIRCEA, COLDEA ALINA SI ONACA CLAUDIU TURDA, str. Octavian Goga, nr. 23, judetul Cluj
PROIECTANT :	S.C. "IAR DOI" S.R.L. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr.26C, judetul Cluj
DATA ELABORĂRII :	septembrie, 2021

Cap.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prin tema program se solicită CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA cu regim de inaltime P+E; terenul este partial imprejmuit, de aceea se va construi o **imprejmuire a terenului** studiat, iar imobilul se va racorda si va fi bransat la toate rețelele edilitare existente in zona.

Suprafata terenului conform CF 50292 Turda este de 2.136 mp, dar suprafata studiată prin Planul Urbanistic de Detaliu este de 1.996 mp, deoarece se cere cedarea unei suprafete de 140,00 mp pentru crearea accesului din drumul de servitute existent, proprietari fiind Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina si Onaca Claudiu.

In conformitate cu prevederile cu prevederilr Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare..

Conform planurilor de urbanism si amenajarea a teritoriului aprobate destinatia terenul studiat se afla in zona de locuit UTR LR3, fiind destinata locuintelor individuale de tip rural si dotarile aferente.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

Bilanțul suprafețelor existente:

S teren conform C.F. nr. 50292 = 2.136 mp

S constr. existenta = 0,00 mp

S desf. existenta = 0,00 mp

Regim de inaltime: -

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = (Sc/St) = 0,00 / 2.136 = 0,00%

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. = (Sd/St) = 0,00 / 2.136 = 0,00



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Cap.3 SITUAȚIA PROPUȘĂ

Pe terenul in suprafata de 2.136 mp in scris in C.F. nr. 50292 Turda, se propune executarea urmatoarelor lucrari: „**CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**”.

Conform C.F. nr. 50292 Turda, in proprietatea lui Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina si Onaca Claudiu.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

Prezenta documentatie propune construirea unei CASE UNIFAMILIALE cu regim de inaltime P+E, amplasata conform planului de situatie anexat.

Locuinta individuala cu dimensiunile in plan de 16,85 m x 14,35 m, astfel incat sa rezulte o suprafata construita de 202,40 mp si suprafata desfasurata de 309,20 mp.

Locuinta individuala se va amplasa pastrand distantele minime fata de limitele parcelei, dupa cum urmeaza:

- 6,68 m fata de limita parcelei la V;
- 31,81 m fata de limita parcelei la S;
- 6,00 m fata de limita parcelei la E;
- 4,25 m fata de limita parcelei la N.

Accesul pietonal si cel auto pe parcela se va face pe latura nordica a parcelei din drumul de servitute existent si se va amenaja un loc de parcare.

Descrierea investitiei

Casa unifamiliala:

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+E, conform planului de situatie anexat. Suprafata construita a locuintei propuse va fi de 202,40 mp si suprafata desfasurata de 309,20 mp

Locuinta unifamiliala va avea urmatoarele functiuni:

La parter: living, bucatarie, loc de luat masa, dormitor, doua salonuri, doua bai, sas acces, hol acces, hol, casa scarii.

La etaj: trei dormitoare, dressing, spalatorie, baie, hol, casa scarii.

Constructia va avea înălțimea la cornișă de cca. +5,88 m, iar înălțimea la coama va fi de +7,39 m; cota ±0,00 va fi calculata la +0,00 m fata de nivelul cotei terenului amenajat.

Cap.4 Obiectul proiectului

Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina si Onaca Claudiu doresc sa-si construiasca o casa unifamiliala cu regimul de inaltime P+E teren in scris in C.F. nr. 50292 Turda.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce au determinat întocmirea P.U.D. :

- Regimul de înălțime: - locuinta: P+E;
- S teren conform C.F. nr. 50292 Turda, suprafata teren conform CF= 2.136 mp
- S teren studiat prin P.U.D. = 1.996 mp
- S constr. propusa = 202,40 mp
- S desf. propusa = 309,20 mp
- Regim de inaltime propus = P+E

P.O.T. teren studiat prin P.U.D. = $(202,40/1.996)\% = 10,14\%$

C.U.T. teren studiat prin P.U.D. = $(309,20/1.996) = 0,15$



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Locuinta unifamiliala va avea structura de rezistenta din zidarie portanta cu stalpisorii si grinzi de B.A., acoperisul tip sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla ceramica.

- **Functiuni găzduite:** spații cu destinația : locuinta.
- **Rezolvarea circulației:**

Accesul pietonal si cel auto pe parcela se va face pe latura nordica a parcelei din drumul de servitute existent si se va amenaja un loc de parcare.

- **Echiparea cu utilități:**

Zona in care este situat terenul studiat prin PUD dispune de urmatoarele utilitati: curent electric, gaze naturale, altele.

Racordarea locuintei la utilitati se va putea face din drumul existent, functie de traseul rețelei existente.

- **Integrarea în contextul existent:**

In conformitate cu prevederile cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare..

CAP.5 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Imobil este situat în intravilanul municipiului Turda.

Terenul studiat prin PUD are suprafata de 2.136 mp. Conform C.F. nr. 50292 Turda, in proprietatea lui Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina si Onaca Claudiu.

Conform planurilor de urbanism si amenajarea a teritoriului aprobate destinatia terenul studiat se afla in zona de locuit UTR LR3, fiind destinata locuintelor individuale de tip rural si dotarile aferente.

H min. = 2 nivele

P.O.T.max.= 30%

C.U.T.max.= 0,3

Parcela se aliniaza pe latura nordica cu drumul de servitute cedat de proprietar.
Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

CAP. 6 SITUAȚIA EXISTENTĂ

6.1. Căile de comunicație

Accesul principal pe parcela, atat cel pietonal cat si cel auto, se va face din drumul de servitute cedat pe latura nordica a parcelei; aliniamentul parcelei la drumul existent are o lungime totala de 25,48 ml.

Accesul pietonal si cel auto, se vor realiza pe un drum de incinta si o alee pavata cu dale din beton.

6.2. Analiza fondului construit

In zona amplasamentului studiat vecinatatile se prezinta astfel: parcelele de la Vest nu prezinta constructii, la Nord parcela se invecineaza cu drumul de servitute cedat respectiv parcele care prezinta constructii, parcela de la Est nu prezinta constructii si parcela de la Sud nu prezinta constructii.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

6.3. Parcajele

In interiorul parcelei se va amenaja un loc de parcare.

6.4. Analiza geotehnica

Terenul studiat se afla in municipiul Turda, in partea estica a localitatii, în carierul Poiana, si apartine complexului de vale, unitate structurala formata din terase fluviale ale Ariesului, si lunca propriu-zisa, orientata vest-est.

Având în vedere zona studiata si sondajele facute, in ceea ce priveste stratificatiya terenului, s-a constatat existenta unor terenuri bune de fundare; avand in vedere caracteristicile mecanice ale terenului, pentru realizarea obiectivului, se impune respectarea urmatoarelor recomandari din *Studiul Geo*:

- se poate adopta un sistem de fundare directa a imobilului;
- rigidizarea constructiei prin centuri din b.a., zidarie din caramida cu samburi din b.a., plansee din beton armat;
- dren perimetral cu descarcare la debusee sigure in afara perimetrului constructiei;
- excavatiile vor fi executate cu sprijiniri conform normelor, nu vor fi mentinute deschise mult timp (mai ales in perioadele ploioase);
- neprogramarea lucrarilor de sapaturi in perioadele de inghet si/sau ploii;
- toate umpluturile din vecinatatea fundatiilor, ale santurilor pentru utilitati si cele de sub ariile exterioare care urmeaza a fi acoperite cu beton sa fie executate cu material necoeziv compactat in straturi elementare succesive de 25 cm, dupa compactare, conform normelor.
- evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei, atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii, prin solutii constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului in jurul constructiilor, executia de strate etanse din argila, rigole, dren perimetral cu descarcare la reseaua de canalizare sau la debusee sigure in afara perimetrului construit, etc.).

6.5. Regimul juridic

In conformitate cu prevederile cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare..

6.6 Echiparea edilitara

Zona in care este situat terenul studiat prin PUD dispune de urmatoarele utilitati: curent electric, gaz naturale, altele. Racordarea locuintei la utilitati se va putea face din drumul de servitute existent, functie de traseul retelei existente.

6.7. Bilant teritorial - situatie existenta

Terenul studiat prin PUD are suprafata de 2.136 mp. Conform C.F. nr. 50292 Turda, in proprietatea lui Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina si Onaca Claudiu.

Nr.crt.	Teritoriu conform CF 50292	2.136 mp	
	Teren studiat fara suprafata cedata	1.996 mp	100 %
	Suprafata cedata pentru drum de servitute	140 mp	
	Suprafata construita	0,00	0,00
Total	Total	1.996 mp	100 %

S teren conform C.F. nr. 50292 Turda, suprafata teren conform CF= 2.136 mp

S teren studiat prin P.U.D. = 1.996 mp

S constr. existenta = 0,00 mp

S desf. existenta = 0,00 mp



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

PROPUNERI

Amplasament: Turda, str. Campiei, nr. 78B, jud. Cluj

Funcțiuni gazduite: locuinta

Constructia va fi realizata din zidarie portanta, fundatii B.A., stalpisorii si grinzi B.A.

S teren conform C.F. nr. 50292 Turda, suprafata teren conform CF= 2.136 mp

S teren studiat prin P.U.D. = 1.996 mp

S constr. propusa = 202,40 mp

S desf. propusa = 309,20 mp

Regim de inaltime propus = P+E

P.O.T. teren studiat prin P.U.D. = $(202,40/1.996)\% = 10,14\%$

C.U.T. teren studiat prin P.U.D. = $(309,20/1.996) = 0,15$

Bilant teritorial - Situatii propuse

7.1. Organizare circulatie auto si pietonala

Pe parcela studiată vor fi amenajate un acces pietonal și unul auto din drumul existent.

7.2. Parcajele

Pe parcela va fi amenajat un loc de parcare.

7.3. Regimul juridic. Circulatia terenurilor

În conformitate cu prevederile cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare..

Suprafața terenului de 2.136 mp studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu, este înscrisă în C.F. nr. 50292 Turda, prevăzut cu nr.cad. 50292, cu destinația curții construcții.

Terenul studiat prin PUD are suprafața de 2.136 mp. Conform C.F. nr. 50292 Turda, în proprietatea lui Coldea Marian-Mircea, Coldea Alina și Onaca Claudiu.

7.4. Regimul de aliniere

Locuința individuală se va amplasa pastrand distanțele minime față de limitele parcelei, după cum urmează:

- 6,68 m față de limita parcelei la V;
- 31,81 m față de limita parcelei la S;
- 6,00 m față de limita parcelei la E;
- 4,25 m față de limita parcelei la N.

7.5. Regimul de inaltime

Regimul de înălțime maxim aprobat în zonă este: P până la S/D+P+1E/M

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+E.

7.6. Plantatiile

Pe parcela studiată se vor amenaja spații verzi cu vegetație joasă și spații verzi cu vegetație medie și înaltă.

7.7. Modul de utilizare a terenului

Conform certificatului de urbanism în zonă



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

P.O.T. max = 30 %, C.U.T. MAX.= 0,3

Pe parcela se propune:

P.O.T. teren studiat = 10,14 %

C.U.T. teren studiat = 0,15

7.8. Echipare edilitara

Zona in care este situat terenul studiat prin PUD dispune de urmatoarele utilitati: curent electric, gaze naturale, altele. Racordarea locuintei la utilitati se va putea face din drumul existent, functie de traseul retelei.

7.9. Bilant teritorial - Situatie propusa

Nr.crt.	Teritoriu aferent	1.996 MP	100 %
1.	Suprafata construita	202,40 mp	10,14%
2.	Alei pietonale/auto	269,89 mp	13,52%
3.	Parcare	12,50 mp	0,62%
4.	Spatiu verde	1.511,21 mp	75,72%
Total	Total	1,996 mp	100 %

Bilantul teritorial pentru parcela:

S teren conform C.F. nr. 50292 Turda, suprafata teren conform CF= 2.136 mp

S teren studiat prin P.U.D. = 1.996 mp

S constr. propusa = 202,40 mp

S desf. propusa = 309,20 mp

Regim de inaltime propus = P+E

P.O.T. teren studiat prin P.U.D. = $(202,40/1.996)\% = 10,14\%$

C.U.T. teren studiat prin P.U.D. = $(309,20/1.996) = 0,15$

P.O.T. existent = 0,00%

P.O.T. propus = 10,14 %

C.U.T. existent = 0,00

C.U.T. propus = 0,15

Coordonator Urbanism:
arh. Stefan Z Marina

Întocmit:
arh. Robert Iozsa

