

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

FOAIE DE CAPĂT

1. OBIECT : **P . U . D .**

DEMOLARE IMOBIL

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

- TURDA str. ROMANA nr 42 , județul CLUJ

2. BENEFICIAR : **MIRCEA FLAVIA GLIGORINA** C.N.P. 2691102126209

- domiciliata in TURDA str. ZAMBILELOR nr 8 sc A , et 1, ap 4 , județul CLUJ

3. PROIECTANT : **SC DARHCAD PROIECT SRL** C.U.I. 35351284 J 12/3852/22.12.2015

SEDIUL :TURDA str. AGRICULTURII nr 24A , jud. CLUJ

PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR.I. RATIU nr 18-22 ap 14 , jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr 3643

4. FAZA DE PROIECTARE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

5. DATA REDACTARII : **19.07.2021**

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

BORDEROU

A. PIESE SCRISE :

Foaie de capăt

Borderou

Memoriu justificativ

1. Introducere
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Anexe :
 - Certificatul de Urbanism nr . 103 din 22-03-2021
 - Extras C.F. nr . 61431 TURDA , nr cadastral 61431, 61431-C1
 - Documentație Topografica – ing. SARB MIHAI TUDOR – SC TOPO EXPLORER SRL
cu viza si PROCES VERBAL DE RECEPTIE A.N.C.P.I. nr 3041 / 2021
 - Aviz APA-CANAL – COMPANIA DE APA ARIES- nr 8175 / 24.05.2021
 - Aviz GAZE NATURALE – DEL GAZ –nr 213039754/20.05.2021
 - Aviz ENERGIE ELECTRICA -S.C. ELECTRICA SA nr 6010210504547/23.06.2021
 - Aviz / contract SALUBRITATE– nr 18351 / 10.05.2021
 - CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA nr**
 - Aviz POLITIE RUTIERA nr 717.408 /17.06.2021
 - Aviz DOMENIUL PUBLIC nr**
 - AVIZ DIRECTIA DE CULTURA CLUJ nr 417/3.06.2021
 - STUDIU GEOTEHNIC ing. POPA EMIL CAROL verificat Af – ing. POPA AUGUSTIN
 - TAXA R.U.R. : O.P. : nr 68 DIN 26.07.2021 in valoare de 60 euro

B. PIESE DESENATE

U00-INCADRARE IN ZONA	sc. 1 : 5000
U01- SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 200
U02- REGLEMENTARI URBANISTICE	sc 1 : 200
U03-REGLEMENTARI EDILITARE	sc 1 : 200
U04-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1 : 200
RANDARI	

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării* :PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DEMOLARE IMOBIL

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

TURDA str. ROMANA nr 42 , județul CLUJ

- *Beneficiar* :

MIRCEA FLAVIA GLIGORINA

- domiciliata in TURDA str. ZAMBILELOR nr 8 sc A etaj 1 ap 4 , județul CLUJ

- *Proiectant general* :

ARH. Daniela – Adriana DUMITRIU

DARHCAD PROIECT SRL

ORDINUL ARHITEȚILOR DIN ROMÂNIA nr. 3643

REGISTRUL URBANISTILOR cat. D1, E

CUI.35351284 TEL: 0722589921

Cu punct de lucru in TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14 , județul CLUJ

- *Data elaborării* : 19-07- 2021

1.2 Obiectul lucrării

- *Solicitări ale temei – program* :

Detalierea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor și a amenajărilor propuse în vederea realizării pe amplasamentul studiat a unui imobil cu destinație de <DESFIIINTARE IMOBIL , CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA , REFACERE IMPREJMUIRE TEREN > cu un regim maxim de inaltime SUBSOL+PARTER+ETAJ precum si a acceselor auto și pietonale și spațiilor verzi aferente acestor imobile.

1.3 Surse documentare

- P . U . G . pentru localitatea TURDA
- Regulamentul aferent P . U . G . TURDA
- Certificat de Urbanism nr . 103 din 22-03-2021

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentațiile deja elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității* :

Amplasamentul propus pentru viitoarea investiție se află în județul Cluj , intravilanul municipiului TURDA ,str. ROMANA nr 42 și are o suprafață totală de 237 mp (din acte conform C.F. 61431 TURDA) .

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

Terenul se află în intravilanul municipiului TURDA.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Conform PUG si R.L.U. aprobate cu H.C.L. nr 242/14.12.2020 , terenul se afla in U.T.R. : LM 12 : LOCUINTELOR SI DOTARILOR AFERENTE . Folosință actuală :TEREN OCUPAT SI VIE 237 mp si 1 cladire (C1- LOCUINTA P construit la sol 65 mp (64,84mp)).

Conform P . U . G . se pot autoriza LOCUINTE INDIVIDUALE DOTARI AFERENTE ZONEI DE LOCUIT ,ANEXE GOS-
PODARESTI CU EXCEPTIA ADAPOSTURILOR PENTRU ANIMALE MARI ,

U.T.R apartine zonei protejate cu valoare ambientală si este afectat de zona protejata cu valoare arheologica.

Prin PUG se mentioneaza faptul ca se vor mentine parcelarul si aliniamentul existent.

Indici de control prevazuti in P.U.G.: P.O.T. max = 35% , C.U.T. max=0,5

Regim maxim de inaltime : 3 nivele

Alte restrictii : conform H.C.L. 12/31.01.2013 si H.C.L. 229 /30.09.2014 include perimetrul protejat cu valoare arheologica si ambientală .

3. SITUATIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la proprietate se realizeaza din strada ROMANA , strada cu latimea de 15,07 m-14,40m cu un carosabil de 11,50 m aflata la sud-vest de proprietatea studiata . Terenul proprietatea beneficiarului are o deschidere de 9,45 m la str. ROMANA.

3.2 Suprafata ocupată , limite și vecinătăți

Terenul are o suprafată totală de 237 mp și se situează între parcelele :

- la sud-est: – proprietati particulare nr 40 ,
- la nord-vest – proprietati particulare nr 44
- la sud-vest: – str. ROMANA

3.3 Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe teren exista edificate un numar de 1 imobile :

- C1- CASA – P Sc=65 mp , Sd=65 mp

P.O.T.e=27,42% C.U.T. e=0,2742

Terenul este imprejmuit cu GARD DE PLASA DE SARMA pe latura nord-vest , nord-est si GARD DE BETON pe latura sud-est si GARD DE LEMN pe latura sud-vest (spre strada)

Folosinta actuala a terenului conform CF 61431 Turda : vie

3.4 Tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul se află în intravilanul municipiului TURDA si este proprietate particulara a beneficiarului : cu titlu de drept CUM-
PARARE bun comun , dobandit prin conventie , cota actuala 1/1 a lui : MIRCEA FLAVIA GLIGORINA

În această fază nu va fi nevoie de cedări de terenuri pentru realizarea obiectivelor propuse .

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform STUDIULUI GEOTEHNIC anexat

3.6 Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este teren ocupat de cladiri cu functiunea de CASA.

Există edificate în vecinătăți case de locuit cu un regim maxim de inaltime Sp+P+M si S+P

P.U.D. NR 21 DIN 19.07.2021

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

3.7 Echiparea existentă

Zona poate fi dotată cu toate infrastructurile edilitare necesare unei astfel de investiții . Toate rețelele edilitare urbane sunt existente in zona conform avizelor eliberate de detinatorii de rețele urbane.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

În planșa nr. U2 – « REGLEMENTARI URBANISTICE » si planșa nr U3 « REGLEMENTĂRI EDILITARE » , sunt indicate toate elementele propuse , inclusiv Bilanțul Teritorial și Indicii Urbanistici .

Investitorul dorește **DESFIIINTAREA CLADIRII CU FUNCTIUNEA CASA** existenta pe teren si realizarea pe terenul studiat a unui imobil **cu functiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA** cu un regim maxim de inaltime **SUBSOL+PARTER+ETAJ** (inaltimea maxima **H max= 7,55 m** de la cota+0,00) ce se va amplasa la distanța de :

-4,00 m fata de limita proprietatii la SUD-VEST str. ROMANA

-0,60 m fata de limita proprietatii la NORD-VEST

-6,82 m fata de limita proprietatii la NORD-EST

-3,2 0m fata de limita proprietatii la SUD-EST

Se propune refacerea imprejmuirii laterale pe latura nord-vest si nord-est o lungime de 33,56 ml intre punctele 1 si 7, executata pe terenul proprietatea beneficiarului.

Se propune executarea IMPREJMUIRII LA STRADA intre punctele 1 si 3 , pe o lungime de 9,45 m .

In interiorul proprietatii se amenajeaza alei auto/pietonale si zona verde.

4.2 Capacitatea , suprafata desfășurată a constructiei

Constructie desfiintata –CASA -parter

Sc =65,00 mp ,Sd = 65,00 mp.

Construcții propuse- LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1E va avea:

Sc = 78,40 mp , P.O.T. =33,08%(max 35%)

Sd = 128,74 mp. C.U.T=0,5 (max 0,5)

IMPREJMUIRE LA STRADA L=9,45 ml

IMPREJMUIRE LATERALA L=33,56 ml

ALEI AUTO/PIETONALE S=68,72mp 29%

ZONA VERDE S=89,88mp 37,92%

4.3 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Organizarea circulației in interiorul terenului

Accesul și ieșirea auto precum si circulatia pietonala se vor realiza pe latura de sud-vest a amplasamentului prin alei carosabile cu dale de pavaj pe pat de nisip , din interiorul parcelei studiate . Aleile vor avea o suprafata de 68,72mp reprezentand 29,00% din teren

Prin **lucrări de sistematizare verticală** se vor urmări realizarea unor condiții bune de racordare a aleilor de intrare – ieșire la cotele străzii cu care se racordează (str. ROMANA), precum și preluarea diferențiată a apelor provenite din precipitații .

4.4 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

P.U.D. NR 21 DIN 19.07.2021

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

In cadrul terenului in totalitatea lor , **spațiile neconstruite și neocupate** de constructii si alei vor fi înierbate și plantate cu plante autohtone . Suprafata spatiilor verzi rezultata dupa constructia cladirii este : 89,88 mp reprezentand 37,92% din teren.

4.5 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare a terenurilor)

În planșa nr. U2 » Reglementări urbanistice « sunt prezentate condițiile de amplasare a construcțiilor , de aliniere și conformare a acestora .

Înălțimea maximă a construcției propuse este de **H max= 7 , 55 m de la cota +0,00 a parterului.**

Regimul maxim de inaltime va fii : S+P+1E **(se incadreaza in prevederile PUG)**

Procentul de ocupare a terenului va fii **de P.O.T. = 33 ,08 %**

Procentul maxim de ocupare a terenului prevazut prin PUG este : **P.O.T. maxim = 35 ,00 %**

4.6 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenului :**C.U.T. = 0,5**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului prevazut prin PUG :**C.U.T. max= 0,5**

4.7 Asigurarea utilităților

- **Alimentarea cu apă** – se va face de la rețeaua de apă potabilă din zonă pe str. ROMANA si racordat(conform avizului C.A.A.) printr-un bransament existent pe proprietate, executat din tuburi din țevă de oțel zincată .

- Pentru măsurarea consumului de apă exista pe teren un contor de apă , amplasat în căminul de bransament existent.

- Distribuția de apă rece în interiorul clădirii se va executa din conducte de polymuthan sau cupru .

- Legăturile la obiectele sanitare se vor executa cu racorduri flexibile .

- **Canalizarea menajeră** –Canalizarea obiectelor sanitare din clădire va fi executată din conducte de polipropilenă , de scurgere , cu mufe etanșate cu inele de cauciuc , afluentul fiind preluat printr-o canalizare executata pe cheltuiala beneficiarului prin racordarea ei la canalizarea existenta a strazii.

- **Canalizarea pluvială** – Apele meteoritice colectate de pe învelitoare sunt preluate Intr-o canalizare separată și colectate într-un bazin decantor de unde sunt evacuate , prin pompare , spre spațiile verzi

- **Alimentarea cu energie electrică** - a obiectivului se face din rețeaua stradala,(conform aviz ELECTRICA) , prin intermediul unei firide de bransament existenta la corpul C1 ce se desfiinteaza , de unde se va alimenta în cablu armat cu rezistență la foc , protejat în tub PVC – G , tabloul electric – TGD .

- **Alimentarea cu gaze naturale** - se face din rețeaua existentă pe str.ROMANA , bransament existent la corpul C1ce se desfiinteaza , debransarea / rebransarea se face pe cheltuiala beneficiarului – conductă de gaze –presiune redusa ,din tubulatură . Se vor lua măsuri de protecție în timpul lucrărilor pe acest traseu , iar racordurile vor fi prevăzute cu dale demontabile pe traseul conductei , pe o lățime de 1,0 m .

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

4.8 Bilant teritorial , în limita amplasamentului studiat

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	P.O.T./C.U.T. existent	P.O.T./C.U.T. propus
		Mp		% /
1.	Teren liber (intravilan)	237,00	100%	100%
2.	CONSTRUCTII EXISTENTE ce se desfiinteaza			
	CASA P	Sc=65 ,00mp Sd=65,00mp	27,42% 0,2742	
3.	CONSTRUCTIE PROPUSA C1-CASA S+P+1E	Sc=78 ,40mp Sd=128,74mp		33,08% 0,5
4.	IMPREJMUIRI – la strada -laterala	9,45 ml 33,56ml		
5.	AMENAJARI EXTERIARE			
	Alei exterioare auto/pietonale	68,72		29,00%
	Zone verzi- plantatii autohtone	89,88		37,92%
	TOTAL SUPRAFATA	237,00	100%	100 %

ÎNTOCMIT

ARH. Daniela – Adriana DUMITRIU

