

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 . DESFIINTARE CASA FAMILIALA CORP C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, RECONSTRUCIE IMPREJMUIRE LA STRADA (str. CUCULUI si str. HOTARULUI)

- str. CUCULUI, nr.78, mun. Turda, jud. Cluj

2. BENEFICIAR : **POP LIVIU-RAZVAN si POP ILINCA DIANA** C.N.P. 1850604125785, 2880210124931

- cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA, str. MEHEDINTI nr. 17, sc. 1, et. 3, ap. 13, județul CLUJ

- tel : 0742 795 351

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 PREDĂRII : **13.08.2020**

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 . 382 din 28.12.2020
 - Extras CARTE FUNCIARA nr 61945 TURDA
 - CARTE DE IDENTITATE seria CJ nr. 341652 si, seria CJ nr. 341682
 - Aviz administratie domeniu public nr.529 din 29.03.2021
 - AVIZ POLITIA RUTIERA- ACCES AUTO – 716438/06.04.2021
 - AVIZ ARHITECT SEF – 2379/95/17.08.2021

 - Documentație Topografica – SC
cu viza si PROCES VERBAL DE RECEPTIE A.N.C.P.I. 2324/07.05.2021
 - Aviz SALUBRIZARE – pentru transport moloz – 18115/19.01.2021
 - STUDIU GEOTEHNIC – SC EMIDI SRL –ing. AUGUSTIN POPA
 - referat de verificare Af –ing. AUGUSTIN POPA – nr.343/12.05.2021
 - TAXA R.U.R. : O.P. : nr 49 /23.06 .2021 in valoare de 60 euro=300 LEI
 - CERTIFICAT FISCAL VALOARE IMPOZABILA PENTRU CONSTRUCTIILE PROPUSE DESFIINTARE

B. PIESE DESENATE

U.00- PLAN DE INCADRARE IN ZONA	sc. 1 : 5000
U.01- PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	sc. 1 : 200
U.02- REGLEMENTARI URBANISTICE	sc 1 : 200
U.03- REGLEMENTARI EDILITARE	sc 1 :200
U.04- OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1 : 200
U.05- PERSPECTIVE	

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 :

P . U . D . DESFIINTARE CASA FAMILIALA CORP C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, RE-CONSTRUCTIE IMPREJMUIRE LA STRADA (str. CUCULUI si str. HOTARULUI)

- amplasament : municipiul TURDA, strada CUCULUI, nr. 78, judetul CLUJ

- Beneficiar : POP LIVIU-RAZVAN si sotia POP ILINCA-DIANA

- cu domiciliul in, municipiul CLUJ-NAPOCA, str. MEHEDINTI, nr. 17, sc. 1, et. 3, ap. 13, 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 , judetul CLUJ

- Data elaborării : 13.08.2020

- FAZA proiect si nr : PUD nr. 22

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 - CF 61945 TURDA, a unui imobil cu destinație de <LOCUINTA UNIFAMILIALA> cu un regim de inaltime SUBSOL PARTIAL + PARTER, precum si a dotarilor aferente acesteia IMPREJMUIRE LA STRADA CUCULUI si HOTARULUI, a acceselor auto și pietonale și spațiilor verzi aferente acestui imobil.

1.3 Surse documentare

- P . U . G . pentru municipiul TURDA, aprobat prin H.C.L. TURDA nr. 160/1999 prelungit prin HCL 296/20,12,2019

- Regulamentul aferent P . U . G . TURDA.

-Certificat de Urbanism nr . 382 din 28.12.2020- eliberat de catre PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentațiile deja elaborate

- Situatrea obiectivului în cadrul localității :

Amplasamentul propus pentru viitoarea investiție se află în județul Cluj , intravilanul municipiului TURDA ,in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice și are o suprafață totală de 814.00 mp.

- 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 pentru municipiul TURDA , aprobat prin H.C.L. TURDA nr. 160/1999 prelungit prin HCL 296/20,12,2019, terenul se afla in U.T.R. : LM24: destinata locuintelor individuale de tip urban si dotarilor aferente.

Funciunea dominanta : LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP URBAN.

Funciuni complementare : DOTARI ALE ZONEI DE LOCUIT.

Folosinta actuala a terenului este TEREN OCUPAT- CORP C1 AVAND DESTINATIA DE LOCUINTA S= 102 mp, curti constructii S=596 mp si arabil S= 218 mp, imprejmuire partial cu gard de plasa.

S= 814 mp conform C.F.61945 TURDA

Drumul de acces pana la amplasament , pe care se vor realiza racordurile si bransamentele este drum secundar, str. CUCULUI (acces existent) si strada HOTARULUI (acces propus), conform CF nr 61945 TURDA , cad 61945.

Utilizarile permise sunt :

Se pot elibera certificate de urbanism pentru inlocuirea, completarea si extinderea constructiilor existente.

Se pot autoriza locuinte individuale, dotari aferente locuintelor , anexe gospodaresti, cu exceptia adaposturilor pentru animale

Restrictii impuse

Constructiile noi vor fi amplasate numai in fronturile strazilor existente.

Se va mentine aliniamentul existent.

Se instituie zona de protectie a paraului Copaceni – 15 m.

Indici de control:

H minim=2 niveluri; Hmaxim=3 niveluri

POT maxim=35%, CUT maxim= 0.5

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasarea cladirilor, vederea in proprietatea vecinului si a scurgerii apelor pluviale. Imprejmuirea se va construi numai pe perimetrul terenului conform planului topografic fara a afecta domeniul public sau privat, iar in coltul dintre cele doua scrazi se propune o imprejmuire in interiorul parcelei . Dotarile tehnico edilitare se vor realiza prin racordari si bransamente la cele existente pe teren (la casa ce se desfiinteaza) prin legare la sistemul existent pe strazile adiacente prin bransamente si racorduri existente .

3. SITUATIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la proprietate se realizeaza atat din strada CUCULUI, strada interioara a localitatii , actualmente asfaltata , cu ltimea de aproximativ 9.50 m, cat si din strada HOTARULUI.

VECINATATI : Parcela este bordata la nord-vest, cu strada HOTARULUI, la nord-est cu proprietate privata – nr.cad 61946 – proprietar Nicoara Stelian Ovidiu , la sud-est de proprietati private – nr cad.57226 – proprietar – Jisa Marinel si proprietate privata cu proprietar – Moldovan Maria si la sud-vest – str Cucului .

Terenul proprietatea beneficiarului , are o deschidere de 31.73 m la strada Hotarului si 19.23 la strada Cucului.

Terenul are o suprafata totala studiata prin prezenta documentatie de 814 mp și se situează în partea de nord-vest a municipiului Turda.

-la nord-est cu proprietate privata – nr.cad 61946 – proprietar Nicoara Stelian Ovidiu

-la sud-est de proprietati private – nr cad.57226 – proprietar – Jisa Marinel si proprietate privata cu proprietar – Moldovan Maria.

-la nord-vest – str. Hotarului

-la sud-vest – str. Cucului

3.3 Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe teren exista edificata o constructie cu destinatia de locuinta. S=102.00 mp

Folosinta actuala a terenului TEREN OCUPAT- CORP C1 AVAND DESTINATIA DE LOCUINTA S= 102 mp, curti constructii s=596 mp si arabil 218 mp, imprejmuire partial cu gard de plasa.

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

3.4 Tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul află în intravilanul municipiului TURDA si este proprietate particulara a beneficiarilor : POP LIVIU-RAZVAN si so-tia POP ILINCA-DIANA

În această fază nu va fi nevoie de cedări de terenuri din CF 61945 TURDA pentru realizarea obiectivelor propuse .

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

1. Amplasamentul: imobilul este situat în intravilanul municipiului TURDA.

2. Cadru geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei format dint-run relief variat cu zone colinare cu aspect de podis si zone de campie.

Din punct de vedere hidrografic, raul Aries este cea mai importanta apa curgatoare din zona si strabate Muntii Apuseni, avand o lungime de cca. 14 km. Reteaua hidrografica este formata din bazinul paraului Racilor, care este izvorul sub dealul Feleacului, din afluentii raului si din reteaua semipermnent torentiala abazinului. Paraul Racilor dupa ce traverseaza localitatea Turda, se varsa in raul Aries.

Relieful din zona Turda, Feleac a fost supus factorilor de eroziune externa de paraul Racilor care a format o vale larga orientata nord-sud. Perimetrul cercetat se afla pe o portiune plana pe terasa paraului racilor si este situat in partea de nord-vest a municipiului Turda, jud. Cluj. Apele de precipitatie nu prezinta agresivitate pentru betoane.

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat ca terenul cercetat face parte din categoria terenurilor medii de fundare.

Din punct de vedere climatic, datorita pozitiei sale in zona deluroasa Turda-Feleac, intalnim un climat continental moderat, cu patrunderi de natura maritim polara iarna si aer cald din sud-vest vara.

Temperaturi medii sunt 5 grade Celsius in ianuarie si 20 grade Celsius in iulie.

3.Date geotehnice

Morfologic: Perimetrul cercetat se incadreaza in zona cetral-vestica a podisului Transilvaniei format din relief variat, cu zone colinare cu aspect de podis si zona de campie.

Terenul pe care s-a proiectat constructia este situat pe terasa paraului Racilor.

Geologic: Zona este alcatuita din sedimentele Neogenului, reprezentat din formatiunile Miocenului, respectiv Tortonianului cu conglomerate, calcare, gipsuri, sare tufuri si gresii, peste care urmeaza foarmatiunile Sarmatianului cu gresii, marne nisipoase, argile marmoase, nisipuri, pietrisuri, apoi Cuaternarul cu bolovanisuri, pietrisuri si nisipuri de varsta Holocen superior.

Geotehnic: In lucrari geotehnice executate, stratificatia intalnita are caracter uniform, care incepe cu un strat de soi vegetal, apoi un strat de argila cenusie, dupa care urmeaza un strat de nisip argilor galbui.

Terenul se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare. Nivelul hidrostatic a fost interceptat in lucrarile geotehnice, la adancimea de 3.50 m.

Adancimea de inghet este de 0.80 cm- 0.90 cm.

4. Istorical amplasamentului si situatia actuala

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Turda, cartier Turda Noua, fiind o zona de locuinte.In vecinatate se afla case de locuit unifamiliale, cu regim de intaltime P si P+M, iar pe latura de acces in incinta pe strada Hotarului se afla retele de gaze naturala, apa potabila, canalizare si electricitate.

Amplasamentul studiat nu este situat intr-o zona de risc.

5. Informatii geotehnice

Categoria geotehnica este nr.1, cu risc geotehnic redus.

Constructia obiectiv se incadreaza, conform normativului P100/2013, in clasa de importanta IV, iar conform Hotararii de Guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 in categ. D- constructii de importanta redusa.

Zona de amplasament a obiectivului este pozitionata in Mun. Turda, jud. Cluj.

Relieful zonei este plat

Valoarea caracteristica a incarcarii de zapada pe sol, $s_k=1.5\text{kN/mp}$, conform CR-1-1-3/2012.

Val. Presiunii dinamice a vantului, $q_b=0.5\text{kPa}$, conform CR 1-1-4/2012

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

Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului in special si in cadrul arealului Turda, in general, este de 0.80-0.90 m adancime, ce rezulta din lucrari de specialitate – conform STAS 6054/77

Cutremurele de pamant: - zona analizata din punct de vedere al cutremurelor de pamant se gaseste in macrozona de intensitate seismica F caracterizata prin miscari seismice reduse, avand coeficient seismic de ag.=.01 si perioada de colt Tc=0.7 sec.,

5. Seismicitatea

Zona analizata din punct de vedere al cutremurelor de pamant se gaseste in macrozona de intensitate seismica F caracterizata prin miscari seismice reduse, avand coeficient seismic de ag.=.01 si perioada de colt Tc=0.7 sec.,

6. Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este de 0,80-0,90 m.

7. Stratificația terenului

Avand în vedere forma și dimensiunile perimetrului studiat s-a efectuat 1 foraj care a traversat următoarea succesiune litologică:

Forajul F 1

- -0,00 – 0.95 m - strat de sol vegetal negru
- - 0.95– -2.05 m - strat argila cenusie nisipoasa
- -2.05 – -3.90 m - un strat de nisip argilos galbui

7. Apa subterană

Apa subterană (pânză freatică), se intalneste la 3.50m adancime.

8. Categoria geotehnică

Conform N.P. 074/2007 încadrarea în categoria geotehnică este următoarea:

Factori de avut în vedere	Categoria	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcțiilor după categoria de importanță	NORMALA	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Valoarea accelerației terenului pentru proiectare	Ag=0.10 g	1 punct
Riscul geotehnic	Redus	9 puncte

Categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus.

9. Concluzii și recomandări

Concluzii

Cf. Codului de Proiectare Seismica, indicativ P100/2013, constructia se incadreaza in clasa IV de importanta iar cf. HG 766/1997 s eincadreaza in categoria cladirilor de importanta redusa – D.

Seismic, amplasamentul se afla, cf. Normativului P100/2013, in zona cu val. Coef. Ag=0.10g si Tc=0.7sec.

Cf. Normativ NP 074/2014, aceste pamanturi in care se va funda constructia, datorita caracteristicilor lor, corespund conditiilor terenurilor medii de fundare si dupa punctajul acumulat lucrarea poate fi incadrata in categ. Geotehnica de gradul I – cu risc geotehnic redus.

P. conv. De calcul al stratului de pref ARGILA CENUSIE NISIPOASA (la adancimea de 1.15 m, calculata cu latimea talpii de 1.00m, - corectia pe latime urmand a se aplica dupa ce se calculeaza latimea aesteia de catre inginerul structurist), in care se propune fundarea constructiei obiectivului pentru care se face acest studiu geotehnic, este 250 kPa, conform tabelelor din lit. de specialitate.

Adanc. Max. De inghet este 0.80-0.90 m.

indicat de beneficiar și cele constatate mai sus, rezultă:

Condiții generale de fundare

Adâncimea minimă de fundare – Df min =1.15 m de la nivelul terenului natural.

Pentru stratul de - ARGILA CENUSIE NISIPOASA

Presiunea convențională de bază (pentru Df=2,00 m, B=1,00 m) – $\bar{p}_{conv} = 250$ kPa

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

În funcție de adâncimea de fundare aleasă și lățimea fundației adoptate se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85. Dimensiunile bazei fundației se aleg astfel încât presiunile la contactul între fundații și teren să aibă valori *acceptabile*, pentru a se împiedica apariția unor *stări limită* care să pericliteze siguranța construcției și/sau exploatarea normală a construcției.

Recomandări

- Fundatii continue cu centuri de beton armat la partea superioara.
- Pentru adancimi peste 1.10 m se prevede o latime minima a talpii fundatiei de 0.50 m.
- Asigurarea peretilor sapaturii, acolo unde se considera necesar, se prevad sprinjiri din dulapi asezati orizonatal.
- Ca umplutura se foloseste piatra de cariera compactata.

3.6. CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla in imediata vecinatate a strazilor : str. Cucului si str. Hotarului. Traficul din zona este redus, este format preponderant din autoturisme proprietate privata, biciclete, carute.

Disfunctiuni: Trama stradala din zona nu este definitivata, actualmente se realizeaza lucrari de asfaltare a partii carosabile si a trotuarelor strazilor. Separarea circulatiei pietonale de cea carosabila si realizarea unei imbracaminti adecvate.

3.7 Analiza fondului construit existent

Pe teren exista edificata o constructie cu destinatia de locuinta. S=102.00 mp

Folosinta actuala a terenului TEREN OCUPAT- CORP C1 AVAND DESTINATIA DE LOCUINTA S= 102 mp, curti constructii=596 mp si arabil 218 mp, imprejmuire partial cu gard de plasa.

Există edificate în vecinătăți construcții cu regim mediu de inaltime, retragerile acestora sunt (pe strada Cucului de aproximativ 1.30-1.50 m si pe strada Hotarului – 4.00 m)

3.10 Echiparea existentă

Zona poate fi dotată cu toate infrastructurile edilitare necesare unei astfel de investiții (vezi planșa U3 și avize acorduri Regii).

Terenul este racordat la toate utilitatile . Pentru noua investitie nu este nevoie de bransamente noi care sa afecteze domeniul public.

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.

Investitorii/ beneficiarii doresc demolarea construcției existente cu destinatia de locuinta – C1 si realizarea pe terenul studiat a unui imobil **cu functiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA** cu un regim maxim de inaltime pentru **SUBSOL PARTIAL+ PARTER**(inaltimea maxima aproximativa **H max= 5.80 m/6.00m** de la cota+0,00).

Avand in vedere ca terenul are acces atat de pe latura sud-vestica (strada Cucului –acces existent) cat si de pe latura nord-vestica (strada Hotarului – acces propus) amplasarea LOCUINTEI ce se va face astfel :

- la distanța de 4.00 m fata de limita proprietatii la NORD-VEST– str. Hotarului- conform ADRESEI nr 2379/95/17.08.2021

- la distanța de - minim 1.20 m fata de limita proprietatii la NORD-EST – proprietate particulara nr.cad. 61946 – proprietar Nicoara Stelian Ovidiu -conform ADRESEI nr 2379/95/17.08.2021

- la distanța de 14.00m fata de limita proprietatii la SUD-EST - proprietate privata nr cad. 57226 – proprietar Jisa Marinela si 2.00 m – proprietate privata – proprietar Moldovan Maria

- la distanța de minim 14.24 si maxim 19.49 m fata de limita proprietatii la SUD-VEST : strada Cucului.

4.2 Capacitatea , suprafata desfășurată a construcției

Construcții propuse- LOCUINTA UNIFAMILIALA - SUBSOL PARTIAL+ PARTER va avea:

Sc = 187.82 mp

Sd = 259.70 mp.

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

Din care terasa acoperita = 23.37 mp

IMPREJMUIRE

Lungime totala a imprejmuirii la strada ce se executa pe latura de nord-vest si sud-vest intre punctele 1,2,3 este de 48.54 m. Imprejmuirea la strada a terenului se realizeaza cu stalpi din metalici, panouri de inchidere intre stalpi cu plasa si porti de acces pietonale / auto din metal si lemn.

Pentru a facilita vizibilitatea in intersectie , coltul parcelei aflat in intersectia str. Hotarului cu str. Cucului se va tesa la 45° si imprejmuirea va fii transparenta , Aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de min 6,00m . Imprejmuirea se va executa din materiale care ofera transparenta.

Se vor planta arbori/arbusti ornamentali/pomi fructiferi autohtoni spre limitele de proprietate (nord-vest si sud-vest) la o distanta de minim 2,00m fata de limitele terenului.

4.3 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Organizarea circulației in interiorul terenului

Accesul și ieșirea auto precum și circulația pietonala/auto din interiorul parcelei studiate exista (se pastreaza) pe latura sud-vestica – str. Cucului(cu o lungime de 15.04 m intre punctele 1 si 2) si pe latura Nord-Vestica a amplasamentului – str. Hotarului (cu o lungime de 27.50 intre punctele 2 si 3) prin alei carosabile/pietonale propuse in interiorul parcelei studiate S alei =167.57 mp.

Pe teren sunt prevazute 2 locuri de parcare pentru autoturisme.

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

Strazile se afla in lucrari de modernizare/asfaltare, cu o latime medie a asfaltului de 6,00m-7.00 m (doua benzi carosabile a cate 3.00m). Trotuarele se vor amenaja la latimea de 1,30-1.50 m de-o parte si de alta a carosabilului.

4.4 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

In cadrul terenului cu functiunea –ARABIL INTRAVILAN si CURTI CONSTRUCTII, conform CF 61945 TURDA (actualmente – teren ocupat de o constructie cu destinatia locuinta – propusa spre demolare) in totalitatea lor , **spațiile neconstruite și neocupate** de constructiile noi si alei vor fi înierbate și plantate cu plante autohtone in special spre limitele laterale si posterioara a terenului studiat , formand o perdea verde de protectie . Suprafata spatiilor verzi rezultata dupa constructia cladirii este: 435.24 mp

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 **LOCUINTA UNIFAMILIALA – SUBSOL PARTIAL + PARTER** este de aproximativ **H max= 5.80 m/6.00 m de la cota +0,00 =348.93 a parterului.**

Cota terenului amenajat in NORD-VEST -0,05=348.88 m a terenului parterului

Cota terenului natural in NORD-VEST -0,25=348.68 m a terenului parterului

Cota terenului amenajat in SUD-VEST -0.30=348.63 m

Cota terenului natural in NORD-VEST -0,25=348.68 m a terenului parterului si -0.74=348.19 m

Cota terenului amenajat in SUD-EST -1.04=347.89 m a terenului parterului

Cota terenului natural in SUD-EST -0,87=348.06 m a terenului parterului

Cota terenului amenajat in NORD-EST -0.39=348.54 m a terenului parterului

Cota terenului natural in NORD-EST -0.30=348.63 m a terenului parterului

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

Regimul maxim de inaltime va fii : **subsol partial + parter (se incadreaza in prevederile PUG)**

Procentul total de ocupare a terenului propus prin PUD va fii **de P.O.T. propus = 25.94 %**

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

4.6 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenului propus prin PUD : **C.U.T. = 0.319**

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

4.7 Asigurarea utilitatilor

- **Alimentarea cu apă** – este existenta pe parcela - realizata de la rețeaua de apă potabilă stradala existenta . Reteaua de apa potabila , existenta, se afla in administratia COMPANIA DE APA ARIES . Imobilul propus se racordeaza la retea de apa folosind bransamentul existent pe teren .

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

- 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 in retea de canalizare stradala existenta.

- **Canalizarea pluvială** – Apele meteorice 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 ale terenului proprietatea beneficiarului.

- **Alimentarea cu energie electrică** - a obiectivului se face din rețeaua stradala, prin intermediul unei firide de bransament existent pe proprietate , 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 realizeaza din bransamentul existent pe teren racordat la rețeaua de distributie gaze naturale existenta a municipiului.Incalzirea imobilului se face cu centrala termica pe combustibil gazos iar pentru prepararearea hranei se foloseste un aragaz.

4.8 Bilant teritorial , în limita amplasamentului studiat

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	P.O.T. / C.U.T.
		Mp	% /
1.	Teren liber (intravilan)	814,00	100%
2.	CONSTRUCTIE PROPUSA		
	LOCUINTA FAMILIALA P TERASA ACOPERITA	Sc=187.82 mp+23.37 mp =211.19 mp Sdtotal=259.57 mp	25.94% 0.319
3.	IMPREJMUIRE LA STRADA – str. CUCULUI si str. HOTARULUI	48.54 ml	
4.	AMENAJARI EXTERIOARE Alei exterioare auto/pietonale/ Parcari-2 locuri	167.57 mp	20.58%
	Zone verzi	435.24	53.48%
	TOTAL SUPRAFATA	814.00	100 %

ÎNTOCMIT

ARH. Daniela – Adriana DUMITRIU

