

## FOAIE DE CAPĂT

P.U.D.  
pentru

1. extindere, modificări interioare și exterioare locuință unifamilială ( C1 )  
și amenajări exterioare
2. construire corp nou - locuință unifamilială ( C3 - alipită de corp C1 )  
și anexă: garaj și magazie / foisor ( C4 ) și refacere împrejurime teren  
str.Tribunul Corcheș nr.25A, mun.Turda, jud.Cluj  
( C.F.nr.65320, nr.cad.65320 )

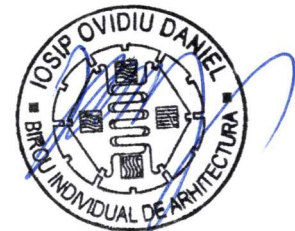


Beneficiar: Andrei Răzvan Ionuț  
domiciliu: str.Doctor Ioan Rațiu nr.9,  
bloc D20, apartament nr.2, mun.Turda, jud.Cluj

Faza: P.U.D.

Amplasament: str.Tribunul Corcheș nr.25A, mun.Turda, jud.Cluj  
( C.F.nr.65320, nr.cad.65320 )

Proiectant: C.I.A. - arh. Iosip Ovidiu Daniel



Proiect nr: 0008/ 2025



**P.U.D.**

pentru

1. extindere, modificări interioare și exterioare locuință unifamilială ( C1 )  
și amenajări exterioare
2. construire corp nou - locuință unifamilială ( C3 - alipită de corp C1 )  
și anexă: garaj și magazie / foișor ( C4 ) și refacere împrejurimi teren  
str.Tribunul Corcheș nr.25A, mun.Turda, jud.Cluj  
( C.F.nr.65320, nr.cad.65320 )

**Borderou****I. ANEXE**

01. Copie C.I. - Andrei Răzvan Ionuț
02. Certificat de Urbanism nr.81 din 28.03.2024 ( copie )
03. Extras C.F.
04. Extras de plan cadastral
05. Plan topografic vizat B.C.P.I. Turda
06. Proces verbal de recepție a planului topografic
07. Avize
08. Referat de verificare studiu geotehnic - cerința Ag
09. Studiu geotehnic cu verificare Af

scara 1 : 200

**II. PIESE SCRISE**

01. Foaie de capăt
02. Borderou
03. Memoriu general

**III. PIESE DESENATE**

01. Încadrare P.U.D. studiat în P.U.G. - Turda scara 1 : 25000
02. Încadrare în localitate scara 1 : 25000
03. Încadrare în zonă scara 1 : 5000
04. Situația existentă scara 1 : 200
05. Regimul de proprietate scara 1 : 200
06. Reglementări urbanistice scara 1 : 200
07. Reglementări tehnico-edilitare scara 1 : 200
08. Ilustrare volumetrică

## Memoriu general

### 1. Introducere

#### Date generale de identificare a documentației

Denumirea proiectului: P.U.D. pentru

1. extindere, modificări interioare și exterioare locuință unifamilială ( C1 ) și amenajări exterioare
2. construire corp nou - locuință unifamilială ( C3 - alipită de corp C1 ) și anexă: garaj și magazie / foișor ( C4 ) și refacere împrejurire teren str.Tribunul Corcheș nr.25A, mun.Turda, jud.Cluj ( C.F.nr.65320, nr.cad.65320 )

Beneficiar: Andrei Răzvan Ionuț  
domiciliu: str.Doctor Ioan Rațiu nr.9,  
bloc D20, apartament nr.2, mun.Turda, jud.Cluj

Proiectant: Cabinet Individual de Arhitectură - arh.Iosip Ovidiu Daniel

Data elaborării: noiembrie 2025

### 2. Obiectul documentației

În conformitate cu Certificatului de Urbanism nr.81 din 28.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Turda din jud.Cluj extinderea, modificările interioare și exterioare ale locuinței unifamiliale existente pe terenul din str.Tribunul Corcheș nr.25A situat în mun.Turda, jud.Cluj identificat în C.F.nr.65320 Turda cu nr.cad.65320, amenajările exterioare adiacente, construirea unui corp nou - locuință unifamilială alipită de locuința existentă ce va include anexe - garaj și magazie / foișor și refacerea împrejuririi existente se va reglementa printr-un P.U.D. ce va fi supus pentru aprobare Consiliului Local al municipiului Turda. ( Conform cu prevederile L350/2001 art.32 lit.d) se solicită P.U.D. )

Conform art.30 al H:G: nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism sunt considerate construibile loturile care respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite și de minimum 12 m pentru pentru clădirile izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădirile înșiruite și suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădirile amplasate izolat sau cuplat
- c) adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Conform punctului 6 - Reguli generale de amplasare a construcțiilor al Regulamentului Local de Urbanism aprobat pentru construcțiile cuplate se admite un front al parcelelor construibile de minim 6 m.

Terenul identificat în C.F.nr.65320 cu nr.cad.65320 pe care se elaborează P.U.D. este situat în intravilanul mun.Turda din jud.Cluj pe str.Tribunul Corcheș nr.25A, are suprafața de 687 mp și este compus din 3 parcele cu categoria de folosință drum s = 97 mp, categoria de folosință curți-construcții s = 277 mp și arabil s = 313 mp. În incinta terenului sînt edificate două clădiri

- 1) casă de locuit (  $S_{\text{construită la sol}} = 134,50 \text{ mp}$  și  $S_{\text{construită desfășurată}} = 405,00 \text{ mp}$  ) identificată cu nr.cad.65320-C1 edificată în 2008 și extinsă în 2020
- 2) anexă (  $S_{\text{construită la sol}} = 3,00 \text{ mp}$  și  $S_{\text{construită desfășurată}} = 3,00 \text{ mp}$  ) identificată cu nr.cad.65320-C2 ( coteț și latrină din zidărie )

Terenul studiat are o formă neregulată și este configurat în pantă. Cotele în raport cu cota absolută de la nivelul mării, din perimetrul terenului variază între 327,51 și 332,58 conform planului topografic întocmit și anexat. În incinta terenului spre strada secundară situată în partea sud-estică a terenului a fost edificată o casă familială care s-a demolat în baza Autorizației de Desființare nr.14 din 21.09.2018 eliberată de Primăria mun.Turda. Terenul este parțial împrejmuit.

Parcelele ce compun terenul studiat sînt evidențiate în planșele desenate anexate.

Accesul pietonal și carosabil principal în incinta terenului se realizează din str. Tribunalul Corcheș situată în partea nord-vestică a terenului. Accesul pietonal și carosabil secundar în incinta terenului se realizează din strada de categoria IV înfundată situată în partea sud-estică a terenului. Traseului străzii Tribunalul Corcheș este în curs de reabilitare, extindere și modernizare. În prezent strada este de categoria IV cu sens unic de circulație.

Prin P.U.D. conform legislației în vigoare, se stabilesc reglementări cu privire la accesele pietonale și ale autovehiculelor, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitecturală și volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice și reglementări cuprinse după caz în ilustrarea urbanistică.

Limita P.U.D. studiat cuprinde parcela identificat în C.F.nr.65320 Turda cu nr.cad.65320 și porțiuni din drumurile de acces totalizînd o suprafață de 761 mp.

### 3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat pe care se propun lucrările de construcție pentru extindere, modificare interioară și exterioară ale locuinței unifamiliale existente, amenajările exterioare adiacente, construirea unui corp nou - locuință unifamilială alipită de locuința existentă ce va include anexe - garaj și magazie / foisor și refacerea împrejurii existente se găsește în intravilanul și zona centrală a mun.Turda din jud.Cluj.

Conform P.U.G. - Turda terenul este situat în UTR -LM2 - zonă destinată locuințelor individuale și dotărilor aferente. Terenul este în zona de impozitare B - rang localitate II - coeficient de corecție 2,30.

LM2 este localizată în cartierul băi sărate și limita sud-est centru, zonă în care intră clădirile categoria V - clădiri situate pe frontul străzilor ce delimitează aria protejată „Ansamblu urban de secol XVIII - XIX” ( corp A). Localizare - extinderea zonei protejate „Ansamblu urban de secol XVIII - XIX”.

În vederea întocmirii prezentei documentații s-au considerat suficiente informațiile din teren, actele de proprietate și planul topografic vizat și recepționat de B.C.P.I. - Turda.

### 4. Situația existentă

Parcela delimitată de limitele de proprietate în cadrul suprafeței studiate prin P.U.D. de 761 mp are un contur neregulat pus în evidență în extrasul de plan cadastral și planul topografic. Amplasamentul zonei studiate în intravilanul mun.Turda este pus în evidență în planșele de încadrare desenate anexate.

Terenul dispune în prezent de rețele de curent, apă, canalizare, gaze și telefonie amplasate în traseul străzii Tribunalul Corcheș din mun.Turda - jud.Cluj.

Extras Wikipedia - Orașul Turda ( în latină Potaissa, în germană Thorenburg, în maghiară Torda ) este un municipiu în județul Cluj, regiunea Transilvania, România. Orașul este situat la circa 30 km sud - est de municipiul Cluj-Napoca. Orașul antic Potaissa ( pe locul căruia se află actualul oraș Turda ) este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj, elaborată de Ministerul Culturii din România în anul 2015 ( cod LMI CJ-I-m-A-07210.03).

Turda suprapune vechea așezare romană Potaissa ( compusă din orașul roman ce a atins rangul de colonia, castrul legiunii V Macedonica și așezarea civilă corespunzătoare acestuia - canabae ), preluînd numele așezării dacice preromane care nu a fost încă peremptoriu identificată în teren. Pe aceste locuri s-au descoperit mai multe vestigii paleocreștine. În Evul Mediu s-au ținut la Turda în total 127 Diete ale Transilvaniei ( adunări ale stărilor ). Ultimul document scris atestînd Universitas Valachorum datează din mai 1355, cînd adunarea generală ( congregatio generalis ) a stărilor transilvane a fost convocată la Turda. În 1568 Ioan al II-lea Sigismund Zápolya, principe al Transilvaniei, a emis aici Edictul de la Turda, primul decret de libertate religioasă din istoria modernă a Europei. Din păcate, edictul nu a cuprins prevederi referitoare la românii majoritari de rit ortodox.

Turda a fost în timpul Regatului Ungariei reședința Comitatului Turda ( Torda vármegye ), iar din anul 1876 reședința Comitatului Turda - Arieș ( Torda-Aranyos vármegye ). Între 1925 - 1950 a fost reședința județului Turda.

Turda s-a dezvoltat mai ales pe partea stînga a rîului Arieș. Altitudinea minimă e de 310 m în extremitatea estică, pe valea Arieșului, iar cea maximă se găsește în nord - estul orașului, pe Dealul Slăninii ( 436 m ). La vest este adăpostit de Dealul Viilor, în prelungirea Dealului Cetății ( 402 m ). În centrul municipiului se unesc Valea Racilor cu Valea Caldă Mare. Orașul a fost compus din 3 zone distincte: Turda Veche ( de la podul peste Arieș spre nord, cuprinzînd zona centrală și terminîndu-se la capătul străzii Avram Iancu ), Turda Nouă ( de la strada Avram Iancu spre Cluj ) și Opișani ( de la podul peste Arieș spre Cîmpia Turzii ).

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. IAR DOI s.r.l. constituția geologică în depozitele sedimentare din depresiunea Turda - Cîmpia Turzii din punct de vedere stratigrafic aparțin Badenianului, Sarmațianului și Cuaternarului. Formațiunile geologice situate în baza sării sau a depozitelor de gipsuri din zona marginal vestică a Bazinului Transilvaniei ( zonă ce include perimetrul terenului studiat ) sînt formate dintr-o alternanță uniform de marne și argile. Depozitele geologice din zona amplasamentului studiat aparțin Sarmațianului și sînt formate din argile, argile marnoase, marne nisipoase cu intercalații rare de tufuri, gresii și conglomerate.

Din punct de vedere geomorfologic zona studiată în P.U.D. se încadrează în complexul versanților, în extremitatea vestică a versantului în cuestă situat pe malul stîng al râului Arieș în aval de confluența acestuia cu pîriul Racilor. Parcela studiată are o pantă relativ accentuată cu sens de cădere spre sud-vest. În jurul zonei studiate terenul este dens construit și nu prezintă indicii care să semnaleze existența unor fenomene de instabilitate a terenului ( alunecări de teren ).

Zona studiată are un potențial redus de producere a unor fenomene de risc cu o probabilitate medie situată în intervalul 0,10 - 0,15 și poate fi încadrată la:

- risc redus de producere a unor cutremure de mare intensitate
- risc inexistent/reduc de inundații prin revărsări de râuri sau oscilații pozitive ale nivelului pînzei freatice
- risc redus/mediu de alunecări de teren primare sau reactivate

La executarea forajelor ce au stat la baza studiului geotehnic nu au fost interceptate orizonturi acvifere subterane. În perioadele de precipitații abundente, apa meteorică infiltrată în formațiunile terigene de suprafață care acoperă versantul dealului zonei studiate, pe fondul circulației acesteia spre terasa Arieșului, se poate acumula în demisolurile și subsourile clădirilor existente.

Sondajul de dezvelire a fundației corpului de clădire existent C1 la peretele sud-estic a pus în evidență fundația din beton cu talpa la -1,30 m și lățimea fundației de 0,35 m. betonul din fundația decopertată nu prezintă fisuri sau exfolieri. Talpa fundațiilor este încastrată în stratul de marnă argiloasă, brun-gălbuie, plastică, vîrtoasă, activă în amestec omogen cu nisip și pietriș. Terenul studiat se încadrează conform studiului geotehnic în clasa cu risc geotehnic redus și categoria geotehnică 1.

Fundarea se poate face direct în pătura de depozite sedimentare marno-argiloase. Adîncimea minimă de fundare este 1,50 m de la cota terenului nesistemizat. Talpa fundațiilor construcțiilor propuse se va încastra în stratul de marnă argiloasă brun-gălbuie, plastică, vîrtoasă, activă, în amestec omogen cu nisip și pietriș. Presiunea convențională de bază este  $P_{conv} = 332 \text{ kPa}$  în stratul de marnă argiloasă, brun-gălbuie, plastică, vîrtoasă, activă, în amestec omogen cu nisip și pietriș ( pentru  $D = 2\text{m}$  și  $B = 1\text{m}$  ).

Zona studiată în P.U.D. din punct de vedere al intensității macroseismice se găsește în zona de grad IV. Conform prevederilor Normativului P100-1/2013 zona este caracterizată de o seismicitate redusă definită printr-un coeficient seismic  $k_s = 0,10$  g ( intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani ) și o perioadă de colț  $T_c = 0,7$  secunde. Adîncimea de îngheț în zona studiată este de 0.9 m ( conform STAS 6054-77 ).

UTR - LM2 este delimitată de strada Moldovan, strada Gheorghe Lazăr, limita de proprietate a terenului Bisericii Ortodoxe, pîriul Copăceni, strada Aurel Vlaicu, limita de proprietate a parcelelor de pe latura estică a străzii Nicolae Vlăduțiu și cu limita sud-estică a ansamblului urban sec.XVII - XIX delimitată de strada Gheorghe Lazăr frontul estic, strada Gelu frontul estic, pîriul Racilor între strada Gelu și Piața 1 Decembrie 1918, fundul de parcele din Piața 1 decembrie 1918 front estic.

Funcțiunea dominantă - locuințe individuale de tip urban.

Funcțiuni complementare - dotări ale zonei de locuit.

Disponibilități de teren - teren foarte dens construit.

Caracteristicile fondului construit existent - regim de înălțime preponderent parter, P + 1, P + 2 - stare bună, mediocră și rea.

Elemente protejate:

- fosta Biserică Greco-Catolică - propunere - parcela bisericii și cele adiacente
- Biserica Ortodoxă - propunere - parcela bisericii și cele adiacente
- ansamblul urban sec.XVIII - XIX clasat cu cod CJ-II-s-B-07797 partea sud-estică delimitat de strada Gheorghe Lazăr frontul estic, strada Gelu frontul estic, pîriul Racilor între strada Gelu și Piața 1 Decembrie 1918, fundul de parcele din Piața 1 Decembrie 1918 front estic

Casa de locuit existentă în incinta terenului studiat este organizată pe patru nivele (Ds+P+E+M). Încăperile casei de locuit existente sînt evidențiate mai jos:

- la demisol ( s = 86,00 mp )
  - camera tehnică ( 1 )
  - camera tehnică ( 2 )
- la parter ( s = 134,50 mp )
  - cameră de zi
  - bucătărie
  - antreu
  - hol parter de distribuție ( 1 )
  - hol parter de distribuție ( 2 )
  - hol parter de distribuție ( 3 )
  - grup sanitar ( 1 )
- la etaj ( s = 105,50 mp )
  - birou
  - dormitor ( 1 )
  - dresing ( 1 )
  - hol etaj
  - grup sanitar ( 2 )
  - terasă închisă
  - terasă
- la mansardă ( s = 79,00 mp )
  - dormitor ( 2 )
  - grup sanitar ( 3 )
  - hol mansardă
  - hol mansardă de distribuție
  - terasă închisă ( 2 )

Casa de locuit existentă are o infrastructură din beton armat. Suprastructura este alcătuită din beton armat ( sîmburi și planșee ) și zidărie din blocuri ceramice. Învelitoare în mai multe ape organizate haotic, dispusă pe șarpantă din lemn este alcătuită din plăci hidroizolante ondulate tip „onduline”, fișii bituminoase tip „bardoline” și tablă fălțuită. Învelitoarea este prevăzută cu jgheaburi și bulane pentru scurgerea apelor meteorice montate cu bride din platbandă metalică. Învelitoarea este veche și degradată. Casa de locuit este placată parțial la exterior cu termoizolație din polistiren expandat tencuită cu tencuială drișcuită din ciment armată cu plasă din fibră de sticlă. Peste termosistemul exterior existent montat neprofesionist s-au dispus zugrăveli lavabile colorate bej și portocaliu. Parțial pereții exteriori ce delimitează demisolul și parterul au fost placați cu dale din piatră naturală. Parțial la etaj și mansardă pereții sînt placați cu scîndură băițuită și lăcuită. Terasetele etajului și mansardei sînt prevăzute cu straturi termo și hidroizolante. Terasetele au balustrade de protecție alcătuite din profile metalice sudate. Tîmplăria exterioară este alcătuită din p.v.c. de culoare albă sau maro și are geamuri termopan. Tîmplăria interioară este confecționată din lemn și p.v.c.. La interior pereții au fost tencuiți cu mortar de var-ciment, gletuiți și zugrăviți cu vopsele lavabile. Pardoselile interioare sînt alcătuite din gresie ceramică, piatră naturală, lemn și parchet stratificat. Nivelele sînt legate pe verticală cu 2 scări balansate.

Casa de locuit existentă este racordată la rețelele tehnico-edilitare ale municipiului Turda.

Împrejmuirea existentă a terenului studiat este parțial ruinată. Incinta terenului studiat este neamenajată.

## 5. Reglementări

P.U.D. inițiază reglementări pentru terenul studiat de care se va ține cont ulterior în elaborarea altor reglementări urbanistice ale zonei limitrofe.

Zona constructibilă din incinta terenului studiat este influențată de:

- respectarea aliniamentului și alinierii impuse de drumurile adiacente
- retragerile propuse față de limitele de proprietate ce delimitează terenul
- prevederile P.U.G. Turda

Zona constructibilă fără condiționări este evidențiată în planșa de reglementări urbanistice anexată. Această zonă va fi alcătuită din două bucăți rezultate din retragerile impuse în raport cu limitele terenului studiat și în raport cu distanța față de casa aflată spre partea sud-estică a terenului, impusă de înălțimea de 7,00 m a acesteia la cornișă în raport cu nivelul străzii secundare. În vederea asigurării însoririi încăperilor se vor respecta prevederile Ordinului nr.994/2018 a Ministerului Sănătății care stipulează că distanțele dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Înălțimea la cornișă a casei propuse în incinta terenului studiat va fi de cca 4.00 m. În raport cu limitele de proprietate a terenului situate spre sud, sud-est și sud-vest zona constructibilă fără condiționări se propune la 3,00 m. În raport cu limita de proprietate dinspre str. Tribunalul Corcheș zona constructibilă fără condiționări se propune a urmări alinierea suprapusă peste aliniamentul existent. În raport cu limita de proprietate dinspre nord-est zona constructibilă fără condiționări se propune la 0,90 m. În raport cu limita de proprietate dinspre strada secundară de acces zona constructibilă fără condiționări se propune la 3,00 m în spatele alinierii propuse la aceeași distanță în raport cu aliniamentul existent.

Alinerea propusă în raport cu aliniamentul existent spre strada secundară, distanța impusă de 7,00 m de retragere față de casa existentă în vecinătate și limitele de proprietate a terenului studiat de pe această parte delimitează o zonă non-edificandi figurată în planșa de reglementări urbanistice anexată.

În zona edificabilă cu condiționări evidențiată în planșele desenate anexate construcțiile se vor edifica cu

- respectarea prevederilor Codului Civil
- restricționarea vederii în incinta proprietăților vecinilor, condiționându-se astfel introducerea golurilor pe fațade amplasate spre limitele de proprietate
- configurarea învelitorilor în așa fel încât scurgerea apelor pluviale să se facă în incinta terenului studiat

În Certificatul de Urbanism nr.81 din 28.03.2024 sînt evidențiate în scris o serie de prevederi din P.U.G. - Turda

- se admite că se pot elibera Certificate de Urbanism pentru extinderea, completarea sau înlocuirea construcțiilor existente
- se pot autoriza
  - locuințe individuale cu puține niveluri
  - în interiorul parcelelor grupări de locuințe individuale pe baza unui P.U.D. avizat avînd ca obiect repararea zonei prin fuziunea loturilor de dimensiuni mici
  - dotări aferente zonei de locuit
  - anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale
- pe limita ansamblului urban de sec.XVIII - XIX se pot elibera Certificate de Urbanism pentru:
  - completarea și înlocuirea construcțiilor existente fără nici o valoare istorică sau arhitecturală
  - modificare de funcțiuni
  - amenajări interioare și exterioare
  - autorizarea dotărilor de interes orășenesc și teritorial
  - comerț nepoluant
  - dotări de alimentație publică
  - servicii nepoluante
- se admit reparațiile curente privind lucrările de înlocuire/reparații/reabilitare a învelitorii la acoperișuri, a jgeaburilor și burlanelor dacă nu modifică volumetria și dimensiunile la clădirile de pe front care nu sînt clasate sau propuse spre clasare se pot executa fără proiect avizat de D.J.P.C.N. și fără Autorizație de Construire cu condiția materialului impus pentru învelitoare din țiglă ceramică și unde e cazul de tablă fălțuită plană și în conformitate cu „Îndrumarul practic de restaurare, conservare, reabilitare și întreținere a clădirilor clasate ca monument istoric” aprobat prin H.C.L.M.T. nr.75/2016
- U.T.R. LM2 aparține zonei protejate cu valoare ambientală
- se va respecta aliniamentul și parcelarul
- construcțiile de pe parcelele adiacente Bisericii Monument se vor autoriza numai pe baza unui P.U.D. avizat de C.Z.M.A.S.I.
- toate construcțiile noi din interiorul parcelelor se vor autoriza numai pe baza unui P.U.D. avizat pentru cvartalul ( spațiul dintre străzi ) respectiv

- se instituie zona de protecție a pîrîului Copăceni pe o fișie de 15 m
- pe limita ansamblului urban sec.XVIII - XIX funcțiunile interzise sînt:
  - servicii/dotări poluante
  - ateliere auto
  - depozitare en-gros
  - activități cu fluxuri mari de vehicule - excepție
    - aprovizionare pentru comerț
    - piață agro-alimentară
    - transport local/touristic
- construcțiile amplasate în zona LM2 vor evita configurarea fronturilor cu lungimi mari și vor fi adaptate pantei terenului
- traseul străzilor și parcelarul vor fi menținute sau sugerate în aliniament și în expresia fațadelor
- se interzice alipirea parcelelor în vederea construirii unui singur corp de clădire
- amplasarea construcțiilor în parcelele existente va fi autorizată numai în baza P.U.Z. sau P.U.D. elaborate de specialiști și verificate de experți M.C.C. și avizate de D.J.C.P.N.
- orice lucrări se vor autoriza cu descărcare de sarcină arheologică
- se vor respecta regulamentul pentru zona protejată cu valoare arheologică
- indici de control
  - Număr maxim de niveluri - 3 niveluri
  - P.O.T. maxim = 40 %
  - C.U.T. maxim = 0,50

În vederea asigurării accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu între construcțiile din principalele interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3 m.

Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minim 3,00 m, în afară de cazul în care prin avizul unității teritoriale de pompieri se solicită alte gabarite.

În conformitate cu art.9 din legea nr.372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor se va întocmi un Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată ( SAER ).

Transportul molozului provenit din construcții și demolări se va realiza în baza unui contract cu firma de salubritate care gestionează zona studiată. ( Ordin nr.110/2007 - M.O. nr.550/2007 ).

Infrastructura construcțiilor propuse va fi alcătuită din beton simplu și beton armat. Casa de locuit propusă a fi alipită casei de locuit existente, pe locul casei de locuit demolate în baza Autorizației de Desființare nr.14 din 21.09.2018 eliberată de Primăria mun.Turda, va exploata panta existentă a terenului studiat. Casa de locuit propusă va fi organizată pe 3 nivele subsol, parter și mansardă.. Denivelarea terenului adiacent va permite ca subsolul casei propuse să fie la nivelul parterului casei existente, parterul casei de locuit propuse să fie la nivelul etajului casei existente iar mansarda casei de locuit propuse să fie la același nivel cu podul casei existente reamenajat după desființarea mansardei.

Casa de locuit propusă va avea o suprafață construită la sol de 65 mp și o suprafață construită desfășurată de 180 mp. Deoarece subsolul va include doar anexe tehnice nu se va lua în calcul pentru C.U.T. general.

Fisajele interioare, finisajele exterioare, tîmplăria interioară și exterioară, parțial compartimentările interioare, șarpanta și învelitoare casei existente se vor demonta. Terenul adiacent casei existente se va reamenaja cu dale din piatră naturală și dale prefabricate din beton. În jurul fundațiilor se vor introduce drenuri pentru colectarea apelor meteorice. Împrejurimile existente se vor demonta în întregime iar o parte din materialele de construcție din care sînt alcătuite se vor refolosi pentru noua reamenajare. Parțial se vor reutiliza și materialele de construcție rezultate din demontarea finisajelor interioare, finisajelor exterioare, tîmplăriei interioare și exterioare, zidurilor de compartimentare și șarpantei casei de locuit existente.

Terenul adiacent se va amenaja în așa fel încît demisolul casei existente să se identifice conform normativelor ca și subsol, în așa fel ca spațiile tehnice propuse în acest nivel să nu fie incluse în calculul C.U.T. general. În vederea conformării la regimul de construcție de maxim 3 nivele prevăzut în P.U.G. - Turda în vigoare pentru zona studiată, la casa de locuit existentă în urma amenajării se va desființa mansarda care în prezent are suprafața construită de 79 mp.

Suprastructura extinderilor și a clădirilor propuse va fi alcătuită din beton armat, blocuri ceramice și profile metalice. Învelitorile din tablă fălțuită se vor dispune pe șarpante din lemn ecarisat și metal. La exterior pereții clădirilor vor fi termoizolați cu plăci rigide din vată minerală. Grosimea termosistemului exterior se va calcula în baza studiului de eficiență energetică. Termoizolația exterioară se va proteja cu tencuială drișcuită din mortar de ciment armată cu plasă din fibră de sticlă. La exterior peste termosistem se vor aplica tencuieli murale decorative, șipci din lemn stratificat lăcuit, tencuieli armate din praf de piatră și placaje de piatră naturală. În interior se vor monta pardoseli din gresie ceramică și parchet din lemn masiv lăcuit. Tîmplăria interioară și exterioară se propune să fie confecționată din aluminiu cu rupere termică, profile metalice și lemn stratificat. La exterior tîmplăria va fi prevăzută cu geam termopan.

Configurația volumetrică orientativă a extinderii casei de locuit existente, a locuinței alipite propuse și a împrejuririi este evidențiată în planșele de reglementări anexate.

Materialele de construcție admise pentru învelitori vor fi tablă fălțuită și țiglă ceramică.

Învelitorile pot avea pantele pînă la 75°.

În perimetrul învelitorilor se permite includerea ferestrelor luminator de tip „velux” și se pot monta panouri fotovoltaice.

Terenul din fața casei existente aflat spre str. Tribunalul Corcheș se va amenaja la cota absolută de 327,40 m. Pe lîngă casa existentă se propune o rampă dublă mixtă ce include în mijloc trepte din dale cioplite din piatră naturală. Rampa dinspre str. Tribunalul Corcheș se va termina la nivelul platformei intermediare amenajată la cota absolută de 329,65 m. La această cotă se va face accesul în subsolul casei de locuit propuse alipite casei existente. Între cota absolută de 329,65 m și cota absolută de 332,50 m a străzii secundare se propune o rampă de acces carosabil din beton armat prevăzută în lateral pe contur cu trepte din dale prefabricate de beton. Diferența de nivel dintre str. Tribunalul Corcheș și strada secundară, în urma amenajărilor exterioare propuse va fi de 5,10 m, cu platforma intermediară de la cota accesului în subsolul casei de locuit propuse. Accesul în casa de locuit propusă se va organiza la nivelul străzii secundare. Secțiunea schematică prin amenajare prevăzută în planșele de reglementări pune în evidență organizarea pe verticală a clădirilor amenajate și terenului adiacent.

Construcțiile din incinta terenului studiat se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare ( curent, gaz, apă, canal și telefonie ) ale municipiului Turda existente în vecinătate.

Clădirile din perimetrul terenului studiat vor obține apa potabilă din rețeaua de apă potabilă a municipiului Turda.

Apele menajere și uzate se vor deversa în rețeaua de canalizare a municipiului Turda.

Curentul electric se va obține prin racordare la rețeaua de curent dispusă de-a lungul străzii Tribunalul Corcheș. Clădirile propuse vor putea obține curentul electric și din surse alternative nepoluante ( panouri fotovoltaice ).

Încălzirea spațiilor interioare ale clădirilor propuse se va face cu ajutorul unor calorifere alimentate cu apă încălzită de la centrale termice pe gaz sau curent.

În incinta terenului studiat se propune în amenajarea exterioară, a se planta arbori și a se amenaja scuaruri de vegetație. În perimetrul împrejuririi se pot planta garduri vii din vegetație. Parcela de teren arabil existentă va fi plantată cu arbori fructiferi și plante decorative. Parcela de teren arabil va fi exploatată în scopuri agricole.

Extinderea, modificările interioare și exterioare ale locuinței unifamiliale existente pe terenul din str. Tribunalul Corcheș nr.25A situat în mun. Turda, jud. Cluj identificat în C.F.nr.65320 Turda cu nr.cad.65320, amenajările exterioare adiacente, construirea unui corp nou - locuință unifamilială alipită de locuința existentă ce va include anexe - garaj și magazie / foisor și refacerea împrejuririi existente se încadrează în clasa de importanță III și IV. Din punct de vedere al categoriei de importanță, conform HGR nr. 766/1997, construcțiile și amenajările propuse se încadrează în categoria C - importanță normală și categoria D - importanță redusă.

Prezența drumurilor în vecinătatea terenului studiat impun anumite constrîngeri ce vor fi luate în considerare pentru amenajarea terenului, pentru amplasarea construcțiilor și pentru configurarea împrejuririi.

Înălțimea maximă a construcțiilor reamenajate și propuse măsurată la cornișa sau streășină în punctul cel mai înalt în raport cu terenul natural adiacent se propune a nu depăși 8 m. Înălțimea maximă la coamă a construcțiilor reamenajate și propuse, în punctul cel mai înalt în raport cu terenul natural adiacent nu va depăși 12,00 m. Se propune ca nici un element al construcțiilor sau instalațiilor propuse să nu depășească un plan virtual paralel cu terenul natural amenajat adiacent situat la 12,00 m de cota cea mai ridicată a terenului amenajat.

Străzile adiacente sînt de categoria IV - de deservire locală cu o singură bandă de circulație. Strada Tribunalul Corcheș va avea partea carosabilă de 4,00 m cu trotuare pentru circulația pietonală de 1,00 m de o parte și de alta a traseului. În strada Tribunalul Corcheș sînt în curs de execuție lucrări de modernizare și ajustare. Strada secundară din partea sud-estică de 3,00 m lățime se propune a se moderniza prin introducerea unui canal din beton armat în axul străzii care să fie corespunzător dimensionat încît să colecteze apele meteorice cînd sînt precipitații atmosferice. În planșele de reglementări anexate s-au pus în evidență străzile adiacente de categoria IV - de deservire locală cu o singură bandă de circulație.

Circulațiile interioare din incinta terenului studiat vor avea pante necesare scurgerii apelor meteorice ce se vor colecta și se vor deversa în canalele pluviale adiacente ce se vor propune în proiectele de amenajare exterioară ce se vor întocmi ulterior după avizarea prezentei documentații.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în cadrul terenului studiat.

Regimul de înălțime maxim admis de 3 nivele pentru construcțiile propuse se va păstra din P.U.G. - Turda

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior ( amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ) depreciază spațiului construit existent, peisajul adiacent, deteliorează relieful, vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Construcțiile amplasate pe terenuri în pantă vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

Împrejmuirea se va executa integral în interiorul terenului studiat și fundația împrejmuirii nu va depăși limita de proprietate. În caz contrar se va solicita acordul exprimat în formă autentică a vecinului afectat de poziția împrejmuirii conform prevederilor Codului Civil art.612, 660. Împrejmuirea spre stradă va conține casete pentru contoarele de utilități fără afectarea domeniului public. Contoarele se vor integra în forma împrejmuirii.

Împrejmuirea propusă va urmări pe limita nord-estică, nord-vestică, sud-vestică, sudică și parțial pe limita sud-estică traseul limitei de proprietate și parțial pe limita sud-estică aliniamentul propus în raport cu limitele drumului secundar adiacent.

Împrejmuirea terenului se va propune a se realiza din materiale naturale ( piatră, cărămidă, lemn, metal, plasă de sîrmă etc. ) și va urmări ca prin conformare să nu deprecieze aspectul general al zonei adiacente. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. La execuția împrejmuirii se interzice utilizarea materialelor plastice ( policarbonat, plexiglas sau P.V.C. ) sau a oțelului inoxidabil.

Împrejmuirea va avea înălțimea maximă de 2,20 m în tot conturul, în raport cu terenul amenajat adiacent. Împrejmuirea propusă se poate dubla cu gard viu.

Împrejmuirea spre străzile adiacente va putea beneficia de un soclu opac de maxim 60 cm înălțime în raport cu terenul amenajat adiacent și la partea superioară va permite prin conformare vizibilitatea în incinta terenului studiat.

Împrejmuirea va include spre drumurile de acces adiacente porți de acces pentru autovehicule de minim 3,00 m lățime. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau vor culisa în planul împrejmuirii. Împrejmuirea poate fi prevăzută și cu porți de minim 0,80 m lățime pentru accesul pietonal în incinta terenului studiat și care se vor deschide spre interiorul parcelei sau vor culisa în planul împrejmuirii.

Împrejmuirea spre drumul adiacent va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Conturul împrejmuirii propuse și poziția acceselor în incinta terenului studiat sînt evidențiate grafic în planșele desenate de reglementări anexate.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei, parcaje, trotuare sau de grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Coefficienții urbanistici propuși:

P.O.T. ( % )			C.U.T. ( mp adc/mp )		
existent	propus	maxim	existent	propus	maxim
0	31,30	40,00	0	0,50	0,50

## Bilanț teritorial în cadrul parcelei studiate

nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	Existent ha	Existent %	Propus ha	Propus %
0	1	2	3	4	5
1	Construcții	0,013	18,84	0,020	28,98
2	Circulații carosabile și pietonale - private	0,010	14,49	0,019	27,54
3	Arabil	0,031	44,93	-	-
4	Teren neproductiv curți-construcții	0,015	21,74	-	-
5	Spațiu verde amenajat	-	-	0,030	43,48
6	<b>TOTAL</b>	0,069	100	0,069	100

## Bilanț teritorial în cadrul zonei studiate

nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	Existent ha	Existent %	Propus ha	Propus %
0	1	2	3	4	5
1	Construcții	0,013	17,10	0,020	26,32
2	Circulații carosabile și pietonale	0,017	22,37	0,026	34,21
3	Arabil	0,031	40,79	0,034	68,00
4	Teren neproductiv curți-construcții	0,015	19,74	-	-
5	Spațiu verde amenajat	-	-	0,030	39,47
6	<b>TOTAL</b>	0,076	100	0,076	100

Suprafața studiată în P.U.D. este 761,00 mp.

## 6. Concluzii

Strada Tribunalul Corcheș este în curs de reabilitare și modernizare de către Primăria Turda.

Ajustarea drumului secundar existent presupune afectarea unei suprafețe de 5,85 mp din suprafața de teren studiată care se va ceda statului român.

Lucrările propuse în incinta terenului studiat vor reabilita, extinde și moderniza clădirea degradată existentă, vor reconfigura împrejmuirea și porțile de acces, vor reconfigura și vor moderniza rețelele tehnico-edilitare, vor edifica un corp de clădire nou și vor amenaja terenul deconstructurat existent.

La baza elaborării prezentei documentații s-a folosit ridicarea topografică a terenului întocmită în coordonate stereo.



întocmit :  
arh. Iosip Ovidiu Daniel

