

EMAR CONS PROIECT SRL

J12/834/07.03.2017, CUI 37166496

Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr.2, jud. Cluj

tel. 0264-369642, mobil: 0761-636706

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTĂ P+M CU GARAJ și ÎMPREJMUIRE

Câmpia Turzii, str. Ioan Vasinca, nr. 27, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Denumire proiect : P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTĂ P+M CU GARAJ și ÎMPREJMUIRE

Amplasament : Câmpia Turzii, str. Ioan Vasinca, nr. 27, jud. Cluj

Beneficiari: ȘOPTEREAN ANDREI MIHAI SI ȘOPTEREAN ANCUȚA DIANA
domiciliati în Câmpia Turzii, str. Andrei Muresanu, nr. 30, , bl.G1, ap.20

Proiectant general: EMAR CONS PROIECT SRL
J12/834/07.03.2017, CUI 37166496
Campia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr.2, jud. Cluj
tel. 0264-369642, mobil: 0761-636706

Număr proiect: 9A/2018

Faza proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Colectiv de elaborare:

Urbanism : **arh. – urb. Mariana FETIȚA**

Studiu topo: **ing. geodez Grigore Lucian VARO**

Studiu geo: **ing. geolog Emil POPA**

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fişa proiectului
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Certificat de urbanism
6. Act de proprietate
7. Avize de principiu
8. Studiu geotehnic

PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|------------|-----------|
| 1. Plan încadrare în zona | sc. 1:5000 | planşa U1 |
| 2. Plan situația existentă | sc. 1:500 | U2 |
| 3. Reglementări urbanistice | sc. 1:500 | U3 |
| 4. Reglementări echipare edilitară | sc. 1:500 | U4 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 | U5 |

EMAR CONS PROIECT SRL

J12/834/07.03.2017, CUI 37166496

Cămpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr.2, jud. Cluj

tel. 0264-369642, mobil: 0761-636706

MEMORIU GENERAL

intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea
reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”
Indicativ: G M 009 – 2000

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M CU GARAJ și
ÎMPREJMUIRE**

- Amplasament: Cămpia Turzii, str. Ioan Vasinca nr. 27, jud. Cluj

- Initiațori: **ȘOPTERIAN ANDREI MIHAI și
ȘOPTERIAN ANCUȚA DIANA**

Proiectant general: **EMAR CONS PROIECT SRL**
J12/834/07.03.2017, CUI 37166496
Cămpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr. 2,
tel. 0264-369642, mobil 0761636706

Proiectant atestat RUR: arh. urb. FETIȚA MARIANA

Ridicări topografice: ing. geodez Grigore Lucian VARO

Studiu geotehnic: **S.C. EMIDI SRL**
Turda, Calea Victoriei, nr. 25, ap.10, tel. 0264-324606

- Data elaborării: decembrie 2018

Obiectul lucrării

P.U.D. are ca obiect modificarea condițiilor de amplasare și execuție a unei locuințe P+M și a împrejurimii aferente, pentru realizarea cărora s-a eliberat de către Primăria Municipiului Câmpia Turzii certificatul de urbanism nr. 161/29.08.2018

Beneficiarul dorește modificarea amplasării locuinței față de limitele laterale ale parcelei, limite stabilite prin "PUZ- Corelare zone funcționale din PUZ-uri aprobate, reparcelare" probat prin HCL 125 din 22.12.2011 și modificarea înălțimii soclului împrejurimii stradale stabilită prin PUG aprobat prin HCL 119/2012.

În PUZ-ul aprobat, distanța minimă la care se pot amplasa construcțiile față de limitele laterale ale parcelei este de 3,00 m, stânga-dreapta. Prin prezentul PUD se propune modificarea distanțelor de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, astfel: 0,75 m față de proprietatea din partea stângă (nord-est) și 3,00 m față de proprietatea din partea dreaptă (sud-vest).

Prin PUG aprobat se prevede o înălțime a soclului împrejurimii stradale de max. 0,30m și înălțimea împrejurimii dintre proprietăți 1,80m. Prin prezentul PUD se propune modificarea înălțimii soclului la 0,60m și a înălțimii împrejurimii dintre proprietăți la max.2,00m în concordantă cu HCL 176/29.09.2018.

Restul prevederilor stabilite prin PUG/PUZ rămân neschimbate.

Terenul studiat prin prezentul PUD este proprietatea privată a beneficiarilor, soții Sopterean Andrei Mihai și Sopterean Ancuța Diana, conform Extrasului de Carte Funciara 52484, anexat.

2. Incadrarea în zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

-Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privată a beneficiarilor, conform Extrasului de Carte Funciara 52484 și este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, pe strada Ioan Vasinca nr. 27. Parcela studiată face parte dintr-un ansamblu rezidențial amplasat în partea sudică a municipiului Câmpia Turzii. Vecinătățile sunt loturi pentru locuințe cu regim redus de înălțime.

-Concluziile studiilor de fundamentare

În urma planurilor urbanistice zonale elaborate și aprobate anterior, s-a realizat parcelarea terenurilor din împrejurimi în loturi cu suprafețe de aprox. 500-600 mp, destinate construirii de locuințe cu regim mic de înălțime. S-au efectuat măsurători topografice și planuri cadastrale pentru toate parcelele cuprinse în PUZ-urile elaborate. Parcela studiată este situată într-o zonă cu pante slabe (teren aproape orizontal).

Pentru elaborarea PUZ s-au efectuat sondaje ale terenului și s-a întocmit studiu geotehnic general. Pentru parcela studiată s-a întocmit studiu geotehnic local, care indică faptul că terenul este bun de fundare, nu prezintă accidente de structură sau nivel ridicat al apei freatică.

Nu s-au stabilit zone de protecție a construcțiilor și amenajărilor de patrimoniu sau zone de protecție față de alte obiective sau rețele edilitare.

În zonă nu sunt obiective ce pot genera impact asupra mediului.

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

Conform reactualizării P.U.G. al municipiului Câmpia Turzii și Regulamentului General de Urbanism aprobate prin HCL 119/2012, imobilul este cuprins în Zona cu PUZ-uri și PUD-uri aprobate.

De-a lungul timpului această zonă a fost studiată și reglementată prin mai multe documentații urbanistice dintre care cele mai relevante sunt:

- PUZ – Introdus teren în intravilan pentru Ansamblu rezidențial și Centru polifuncțional aprobat prin HCL nr. 80/2007, modificat prin:
- PUZ – Corelare zone funcționale din PUZ-uri aprobate, str. G. Enescu- str. Viitorului (proiect S.C. Arhidom SRL nr. 102/2011), aprobat prin HCL125/2011 prin care:
 - S-au preluat și s-au corelat reglementările funcționale din PUZ-urile aprobate anterior în zona studiată și zonele învecinate
 - S-a propus re parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale
 - S-au stabilit condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a loturilor propuse.

Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate:

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 125/2011 s-au stabilit zonificarea funcțională și regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

În urma zonificării au rezultat două tipuri de subunități funcționale și anume: subzona de locuințe tip urban P – P+2 propuse (Lmup) și subzona căilor de circulație rutieră (CCr).

În subzona Lmup din care face parte parcela studiată, sunt admise a se realiza – case de locuit individuale sau cuplate, funcțiuni complementare locuirii, activități de servicii nepoluante, instituții și servicii publice, etc.

S-au stabilit reglementări privind condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, astfel:

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor și anume:
 - față de aliniamentul stradal clădirile se vor retrage cu min. 5 m
 - clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin de 3 m.
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m
 - pe aceeași parcelă clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3,00m

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectarea deșeurilor, intervenție pompieri, salvare, etc.
- Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități
- fiecare lot va avea în incintă 1 loc de parcare sau garaj

Regimul de înălțime și indicatori urbanistici admiși:

- nr. de nivele maxim: P, P+2
- POT max. - 35%
- CUT max.- 0,9

Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu caracterul general al zonei, materialele folosite la finisajul exterior vor fi în general materiale naturale (lemn, piatră, țiglă arsă).

Toate clădirile vor fi complet echipate din pdv. edilitar și vor fi racordate la rețelele existente în zonă. Rețelele noi de electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și platate.

Spatiile libere dinspre circulatia publică vor fi tratate ca grădini de fatadă.

Conform reactualizării P.U.G. al municipiului Câmpia Turzii si Regulamentului General de Urbanism aprobate prin HCL 119/2012, împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu grilaj decorativ de 1,50 m înălțime si cu soclu opac de 30 cm, iar împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace și vor avea înălțimea de 1,80 m.

2.2 Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

Prin HCL 176/27.09.2018 s-a aprobat modificarea si completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 119/2012. Astfel, împrejmuirea spre strada va avea parapetul cu înălțimea până la 1,50 m și înălțimea structurii până la 2,00m față de cota trotuarului. Împrejmuirea dintre proprietăți va fi max. 2,20m.

3. Situatia existenta

Prezentul PUD s-a întocmit în vederea stabilirii reglementărilor privind amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor ce urmează a se realiza pe parcela de teren cu nr. cad. 52484, a cărei proprietari sunt soții Sopterean Andrei Mihai și Sopterean Ancuța Diana.

- Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Parcela studiată este mărginită în partea nord-vestică de strada Ion Vasinca ce are acces din străzile G. Enescu și Viitorului. În prezent drumul nu este asfaltat, dar este prevăzută în PUZ ca stradă cu două sensuri de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m (3,5 m/sens) și trotuare de 1,0 m lățime pe ambele părți.

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafața de teren studiată prin "PUD - construire locuință P+M cu garaj, împrejmuire si bransamente utilități" este de 505,00 mp.

Terenul are deschiderea la drum de 16,40 ml și se învecinează pe celelalte laturi cu terenuri proprietate privată.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul studiat prin prezentul PUD nu este edificată nici o construcție. Pe terenul vecin din partea dreaptă (str. I. Vasinca nr. 29) este construită fundația unei construcții cu destinația de locuință, iar celelalte terenuri învecinate sunt libere.

POTexistent = 0 %

CUTexistent = 0,00

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona în care este amplasată parcela studiată este o zonă rezidențială cu construcții noi, realizate după anul 2005. Construcțiile cu destinația de locuințe au un aspect modern, cu puternic caracter urban și plastică arhitecturală deosebită.

- Destinația clădirilor:

Nu sunt edificate construcții în zona studiată.

Construcțiile existente în zonele învecinate au destinația de locuințe individuale.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat precum și parcelele învecinate sunt proprietate privată. Strada I. Vasinca aparține domeniului public.

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Conform Studiului Geotehnic întocmit în zonă, terenul de fundare este alcătuit din pietriș și nisip cenușiu și are condiții geotehnice bune de fundare. Presiunea convențională de bază este $P_{conv.} = 450 \text{ kPa}$.

Prin studiul geotehnic efectuat s-a stabilit stratificația terenului și anume:

- 0,0 – 0,9 m – sol negru vegetal.
- 0,9 – 1,10 m – argila galbenă nisipoasă
- 1,10 - 1,80 – pietris și nisip cenușiu

- Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției lor:

Nu este cazul

- Adâncimea apei subterane:

Apa subterană nu a fost întâlnită până la adâncimea de efectuare a studiului geotehnic, iar în puțurile învecinate apa se găsește la -2,95m față de cota terenului natural

- Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c):

- zona seismică F
- coeficient seismic $K_s = 0,08$;
- perioada de vibrații $T_c = 0,70 \text{ sec}$;

- Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare etc):

Pe parcela studiată nu sunt edificate construcții.

Construcțiile de pe parcelele din zonele învecinate sunt construcții noi, cu regim de înălțime S+P+M(E), cu structura din zidărie de cărămidă, în stare foarte bună.

- Echiparea existentă:

Pe străzile G. Enescu și Viitorului există rețele electrice de medie tensiune, rețele de apă potabilă și rețele de canalizare și gaz. Unele construcții de pe strada Ioan Vasinca sunt racordate la utilitățile publice, prin rețele edilitare proiectate și realizate în sistem privat.

4. Reglementari

- Obiectivele noi solicitate:

Investitorul dorește să construiască o locuință P+M cu garaj, amplasată la 0,75m distanță față de limita laterală a proprietății din partea stângă și să realizeze împrejmuirea proprietății.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcțiile propuse se încadrează în funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale cu anexe gospodărești și funcțiuni complementare locuirii.

Amplasarea locuinței se realizează la distanță de min. 5,00 m față de aliniamentul stradal. Retragera în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m. Locuința se amplasează la 0,75 m față de limita laterală din partea stângă și la min. 3,00 m față de limita laterală din partea dreaptă. Se respectă prevederile Codului Civil și cele ale ordinului 536/97 al Ministerului sănătății cu privire la vederea spre proprietățile învecinate și la asigurarea însoririi încăperilor.

Construcțiile realizate vor respecta cadrul arhitectural specific localității.

- Capacitatea, suprafața desfășurată,

Construcțiile ce se vor realiza pe parcelă au destinația de locuință unifamilială (un singur apartament) și anexe ale acestora (garaj cu o boxă, pavilion de grădină, piscină, mobilier urban etc.)

Suprafața construită și suprafața desfășurată a construcțiilor ce se vor realiza pe terenul studiat, vor asigura respectarea indicatorilor urbanistici de ocupare a terenului prevăzuți în PUZ-ul aprobat anterior și anume:

POT_{max.} = 35%, CUT_{max.} = 0,09

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădire pe parcelă distanțele dintre clădiri trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, astfel încât să nu rezulte inconveniente în utilizarea construcțiilor, legate de iluminare naturală, însorire, salubritate sau securitate.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, se realizează direct din drumul public.

- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Construcțiile propuse se vor realiza astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectural specific localității, în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate.

Construcțiile realizate vor avea volumetrii simple, fără ornamente excesive.

- Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Ulterior se pot face intervenții asupra clădirilor pentru extinderi, sau modernizări cu acordul proiectantului inițial sau pe baza expertizei tehnice, cu respectarea prevederilor din planurile urbanistice aprobate.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto și pietonal se va asigura direct din str. Ioan Vasinca. Profilul stradal asigură circulația autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor, intervenție, pompieri.

Locuința va fi dotată cu garaj și există posibilitatea parcării a cel puțin încă unei mașini în curte.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Zona rezidențială în care este amplasată parcela studiată este constituită deja ca un ansamblu încheșat, în perfectă armonie cu cadrul natural, nefiind necesare lucrări suplimentare de organizare a reliefului zonei.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curții vizibile din circulația publică și se va limita în interiorul parcelei ponderea suprafețelor ocupate de trotuare.

- Profiluri transversale caracteristice și lucrari necesare de sistematizare verticala:

Realizarea construcției pe terenul studiat nu necesită lucrări ample de sistematizare verticală, terenul fiind orizontal, fără denivelări. Se va păstra profilul transversal al străzii prevăzut în PUZ-ul aprobat.

- Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Construcția proiectată pe parcelă va fi amplasată la distanța de min. 5,00m față de aliniantul stradal.

Distanța față de limita laterală din partea stângă – min.0,75 m

Distanța față de limita laterală din partea dreaptă – min.3,00 m

Distanța față de limita posterioară – min. 5,00m

Regimul de înălțime max. P+2.

Se vor respecta prevederile codului civil privind vederea spre proprietățile vecine și normele sanitare privind înșorirea.

Se vor respecta indicatorii urbanistici de ocupare a terenului prevăzuți în PUZ-ul aprobat anterior și anume:

POTmax. =35%, CUTmax.=0,90

- Împrejmuiri

Împrejmuirea spre strada va avea parapetul opac cu înălțimea 0,60m și înălțimea structurii 1,80 m. Panourile metalice tip grilaje pot fi dublate cu panouri transparente/translucide sau opace din policarbonat, lemn sau sticlă și pot depăși structura stâlpilor până la cota +2,00m față de trotuar. **Înălțimea împrejmuirii dintre proprietăți va fi max. 2,00m.**

- Asigurarea utilitatilor (surse, rețele racorduri):

În prezent pe str. I. Vasinca există doar rețea de gaz metan. În apropierea amplasamentului, pe str. G. Enescu și Viitorului există rețele de energie electrică, apă-canal și telefonie, care conf. PUZ aprobat vor fi

extinse și pe str. Ioan Vasinca. Construcția proiectată se va racorda la rețelele de utilități după realizarea acestora.

Punerea în funcțiune a obiectivului de investiții este condiționată de asigurarea utilităților în sistem public sau privat.

- Circulația terenurilor

Nu sunt necesare trecerea terenurilor din proprietate particulară în domeniul public sau privat al municipiului.

Nu sunt necesare exproprieri.

BILANȚ TERITORIAL

		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	S teren	505,00	100	505,00	100
1.	S construită	-	35	129,70	25,68
2.	S desfășurată	-		231,61	-
3.	S alei, trotuare, parcuri	-	25	100,00	19,80
4.	S spațiu verde	505,00	40	275,30	54,52
5.	POT	0%		25,68%	
6.	CUT	0,00		0,45	

5. Concluzii

Prezentul P.U.D. urmărește reglementarea condițiilor de amplasare și executare a locuinței propuse, în corelare cu prevederile planului Urbanistic General al Municipiului Câmpia Turzii și al Regulamentului Local de Urbanism.

Modificarea adusă documentațiilor urbanistice aprobate anterior prin propunerea de amplasare a locuinței pe parcelă la distanța de 0,75m de limita de proprietate din partea stângă (str. I. Vasinca nr. 25), este în concordanță cu specificul local, majoritatea locuințelor individuale din municipiul Câmpia Turzii, fiind amplasate față de una din limitele laterale la distanță de min. 0,60m (conform cod civil).

Modificarea înălțimii parapetului împrejuririi de la 0,30m la 0,60m nu afectează aspectul general al împrejuririlor stradale, în condițiile în care înălțimea structurii stâlpilor rămâne cea propusă anterior.

La proiectarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin prezentul PUD se va ține cont de prevederile Codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și prevederile Ord. 119/2014 pt. aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind însorirea clădirilor destinate locuințelor.

Întocmit

arh. urb. Mariana Fetița

