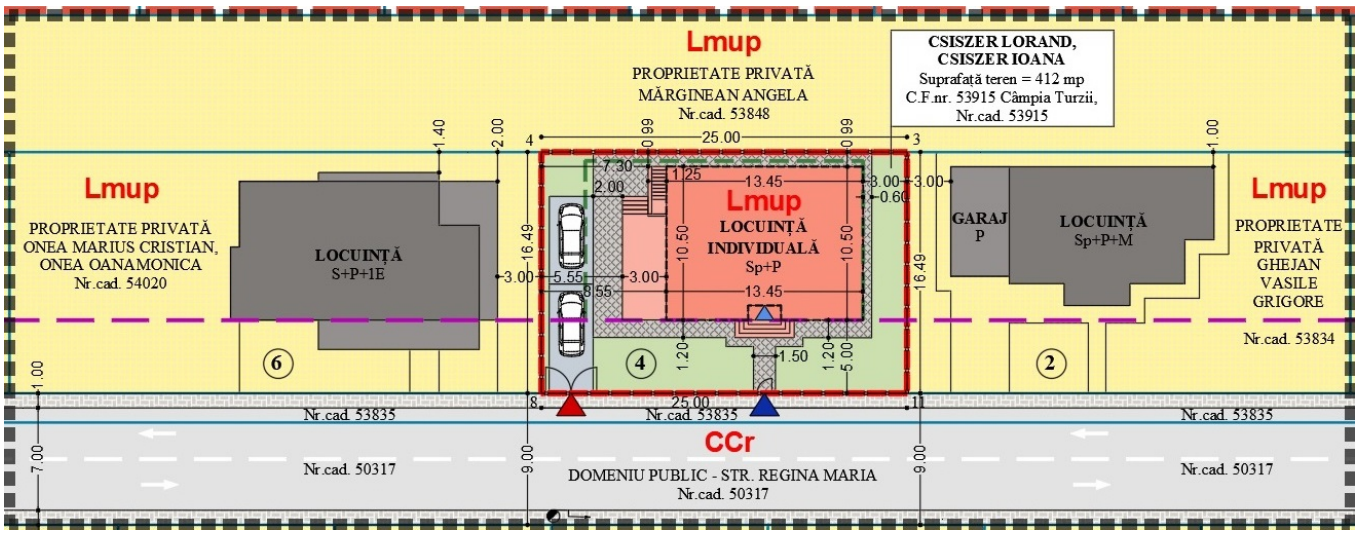
S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017
Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CASĂ INDIVIDUALĂ



DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CASĂ INDIVIDUALĂ

NR. PROIECT: 31 / martie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Câmpia Turzii, str. Regina Maria, nr. 4, județ Cluj

BENEFICIARI: CSISZER LORAND și CSISZER IOANA
Mun. Turda, județ Cluj
Str. Făgăriște, nr. 21

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
CUI: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

- martie 2019 -

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017
Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE
MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

1. Introducere
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii

STUDIU GEOTEHNIC
CONSULTAREA POPULAȚIEI
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 52 DIN 10.03.2017
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ NR. 53915 CÂMPIA TURZII

B. PIESE DESENATE	**SCARA:**
• Plan de amplasament şi delimitare a imobilului	1: 500
• Planşa U.01 - Încadrare în zonă	1: 5 000
• Planşa U.02 - Încadrare în P.U.G. Mun. Câmpia Turzii și în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 67/2008	-
• Planşa U.03 - Situaţia existentă	1: 500
• Planşa U.04 - Reglementări urbanistice	1: 500
• Planşa U.05 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică	1: 500
• Planşa U.06 - Fațade construcție propusă	1: 100

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017
Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE CASĂ INDIVIDUALĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- **Denumirea proiectului:**

Lucrarea **P.U.D. ,,CONSTRUIRE CASĂ INDIVIDUALĂ"**, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, strada Regina Maria, nr. 4, judeţul Cluj, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conţinut cuprins în ,,Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, are obligaţia prezentării unei documentaţii în faza P.U.D.

- **Iniţiator proiect (beneficiar)**:

CSISZER LORAND și **CSISZER IOANA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Făgărişte, nr. 21, , judeţul Cluj.

- **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanţi, colaboratori)**:

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L., cu sediul în Mun. Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, judeţul Alba, C.U.I. 37743969, nr. de ordine în reg. com.: J1/740/13.06.2017, administratori: Mărginean Amalia Mihaela, tel. 0740 994 932 și Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.
Proiectanți: arh. Mărginean Andrei
arh. Mărginean Amalia Mihaela

- **Data elaborării:**

Martie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform Certificatului de Urbanism nr. 52 din 10.03.2017, eliberat de Primăria Municipiului Câmpia Turzii, obligația de a elabora un Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei locuințe individuale pe terenului aflat în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, pe strada Regina Maria, nr. 4, judeţul Cluj.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare și anume elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construcție (faza D.T.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţiile deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus**

Terenul pe care se dorește realizarea investiei este situat în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, pe strada Regina Maria, nr. 4, judeţul Cluj, în zona Lmup, subzona locuințelor P, P+2E de tip urban, fiind aflat în proprietatea privată a beneficiarului Csiszer Lorand și a soției, Csiszer Ioana.

Terenul are o formă regulată, dreptunghiulară, fiind în prezent lipsit de construcții. Conform extrasului C.F. nr. 53915 Câmpia Turzii, nr. cad./ nr. topo. 53915, suprafața terenului este de 412 mp și are categoria actuală de folosință ,,arabil".

Parcela este situată într-o zonă pentru locuințe de tip urban, notată în P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008 cu Lmup.

- **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat**

Nu este cazul.

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

Extras din R.L.U. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008

Lmup - SUBZONA DE LOCUINŢE P, P+2E DE TIP URBAN

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *case de locuit individuale sau cuplate;*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru intreprinderi mici, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- *servicii sociale, colective și personale;*
- *restaurante, cofetării, cafenele, etc.;*
- *grădinițe pentru copii;*
- *loisir și sport în spații acoperite.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare opțiune.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *depozitări de materiale refolosibile;*
- *platforme de precolectare a deșeurilor urbane;*
- *creșterea animalelor pentru subzistență;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *autobaze si statii de intretinere auto;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice (a se vede și prevederile Codului Civil).*

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- *în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la stradă de minim 15,00 metri.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *se respectă aliniamentele prevăzute în R.L.U. Câmpia Turzii;*
- *se prevede un aliniament de minim 5,00 metri față de limita de proprietate la străzile George Enescu și la strada Viitorului, precum și la strada nou conformată propusă pentru realizare.*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;*
- *retragerea în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- *clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3,00 m.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- *profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deșeuri, intervenție pompieri, salvare, etc.;*
- *nu se admit fundături mai mari de 25 m față de zona de manevră/întoarcere inclusiv pentru autovehiculele cu gabarit mare pentru colectare deșeuri, intervenție pompieri, salvare, etc.;*
- *se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.*

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- *staționarea autovehicolelor se va admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, fie în parcaje amenajate la sol, fie în garaje subterane ale clădirilor;*
- *se vor respecta limitele și numărul locurilor de parcare normate, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93) și H.G. 525 art. 18b.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *înălțimea construcțiilor va fi P, P+2E.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;*
- *aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de paricularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;*
- *garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;*
- *finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugrăveli de var, țigla arsă și alte asemenea;*
- *se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;*
- *se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;*
- *toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;*
- *se va acorda o aenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau în final canalizare separată de cea menajeră, cu deversare direct în Arieș.*

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- *spațiile libere din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă;*
- *se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;*
- *spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, terenuri de sport etc., vor fi înierbate și plantate cu arbuști decorativi și un arbore la 100 mp.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- *se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,80 înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.*

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- *POT maxim = 35 %.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *CUT maxim = 0,9.*

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 52 din 10.03.2017 emis de Primăria Municipiului Câmpia Turzii

1. Regimul juridic

- *terenul este situat în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, conform P.U.G. aprobat, este proprietate particulară și are suprafața de 412 mp.*

2. Regimul economic

- *terenul se află conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 67/2008 în zona Lmup, subzona locuințe P – P+2E tip urban propusă, P.O.T.max.= 35%, C.U.T.max.=0,9.*

3. Regimul tehnic

- *pe teren se propune construirea unei case individuale având un regim de înălțime parter, care potrivit P.U.Z. aprobat se poate realiza la 5,00 m față de limita stradală, iar față de limitele laterale și posterioare se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul Civil.*

2.2. Concluzii din documentaţiile elaborate concomitent cu PUD-ul

Prin realizarea acestei documentaţii de urbanism se urmăreşte:

- aprofundarea şi rezolvarea complexă a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (construirea unei case individuale cu regimul de înălțime Sp+P);
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ţinând cont de condiţiile cadrului natural şi construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul maxim de utilizare a terenului (conform R.L.U. aferent P.U.G. Mun. Câmpia Turzii în vigoare și a P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008, P.O.T.max.= 35 % şi C.U.T.max.= 0,9);
- regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.= P+2E;
- realizarea de legături cu reţeaua de circulaţii a localităţii Câmpia Turzii (accesul la strada Regina Maria).

Conform P.U.G.-ului Municipiului Câmpia Turzii aprobat cu H.C.L. Câmpia Turzii nr. 119/2012 și a P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008, terenul are destinaţia de ,,zonă Lmup, subzona locuințelor P, P+2E de tip urban”, trupul de intravilan fiind notat cu **Lmup**. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea.

Din punct de vedere funcțional, noile construcții se încadrează în reglementările P.U.G.-ului Municipiului Câmpia Turzii în vigoare, cât și în reglementările urbanistice ale P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicaţie

Accesul principal în zonă se face din strada George Enescu.

Terenul are acces direct pe latura sud-estică la un drum public de importanță locală și este situat la o distanță de aproximativ 545 m de intersecția cu DN15 / E60 și la 1,70 km față de sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului.

Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Regina Maria, de pe latura sud-estică a parcelei.

Terenul are o deschidere de 25 m la stradă.

3.2. Suprafaţă ocupată, limite şi vecinătăţi

Parcela are suprafaţa de 412 mp și formă regulată, dreptunghiulară, cu laturi de:

- 16,49 m (N-E)
- 25,00 m (N-V)
- 25,00 m (S-E)
- 16,49 m (S-V)

Conform extrasului C.F. nr. 53915 Câmpia Turzii, nr. cad./ nr. topo. 53915, suprafața terenului este de 412 mp și are categoria actuală de folosință ,,arabil". Terenul este proprietatea privată a soților Csiszer Lorand și Csiszer Ioana, care are, conform extrasului C.F. nr. 53915 Câmpia Turzii, următoarele înscrieri privitoare la dreptul de proprietate: întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Terenul este liber de construcții.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-est: proprietatea privată a lui Ghejan Vasile Grigore;
- la nord-vest: proprietatea privată a lui Mărginean Angela;
- la sud-est: domeniul public de interes local – strada Regina Maria, cu un profil de 9,00 m conform P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008 (stradă identificată cu nr.cad. 53835 și nr.cad. 50317);
- la sud-vest: proprietatea privată a soților Onea Marius Cristian și Onea Oana Monica.

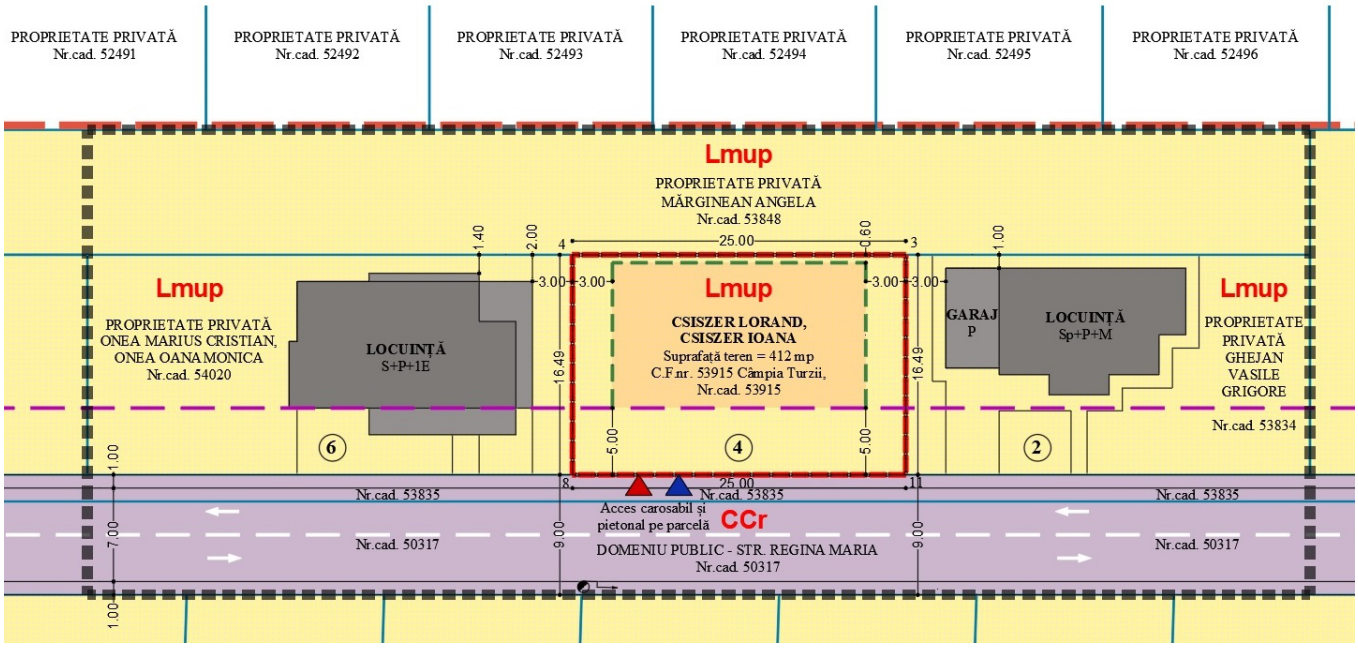
Pe terenurile din imediata vecinătate a parcelei există mai multe construcții:

- în partea de nord-est există o locuință ce are regimul de înălțime Sp+P+M, care este amplasată la distanța de 3,00 m față de limita de proprietate;
- în partea de sud-vest există o locuință ce are regimul de înălțime S+P+1E, care este amplasată la distanța de 3,00 m față de limita de proprietate.

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zonă este de maxim S+P+1E.

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017
Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro



3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafaţă teren arabil intravilan	412	100
TOTAL	412	100

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată are un caracter specific zonelor urbane, fiind relativ destructurată și dezvoltată pe un parcelar cu plan prestabilit, de-a lungul principalelor căi de circulație.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică, zona nefiind definită de nici o tipologie sau vre-un fel de specific arhitectural și cuprinde numeroase volumetrii, care variază în funcție de activitățile adăpostite.

Funcțiunile prezente în zonă se înscriu într-o paletă mixtă, regăsindu-se în arealele învecinate de la funcțiuni de locuire, până la anexe gospodărești sau spații comerciale de mici dimensiuni.

- **Destinația clădirilor**

Terenul studiat este liber de construcții. Prin proiect se urmărește realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Întreaga parcelă cu suprafața de 412 mp care face obiectul P.U.D.-ului se află în proprietatea privată a soților Csiszer Lorand și Csiszer Ioana.

Parcela se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord, est și vest, iar pe latura de sud-est este delimitată de domeniu public de interes local și anume, de strada Regina Maria (stradă identificată cu nr.cad. 53835 și nr.cad. 50317).

Conform P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008, strada Regina Maria are un profil de 9,00 m, din care 7,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m lățime.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Hidrografia și hidrogeologia amplasamentului: Cel mai important curs de apă din zonă este Râul Arieș, care împreună cu o serie de afluenți locali, drenează întraga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

Apele subterane prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv, general acid și/sau sulfatic de intensitate foarte slabă.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivului proiectat și nici zonele cu regim de subsol/demisol. Subsolurile, respectiv demisolurile în cauză, se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Morfologia amplasamentului: Municipiul Câmpia Turzii și implicit și terenul studiat se încadrează în extremitatea nordică a culoarului depresionar Alba Iulia – Turda, ca segment al culoarului depresionar al Mureșului care, local face separația dintre dealurile și podișul Măhăceni și câmpia Transilnvaniei. Amplasamentul se încadrează în zona de albie majoră/luncă – terasa inferioară de luncă larg dezvoltată pe partea dreaptă a Râului Arieș, în amonte de confluența cu Râul Mureș.

Terenul prezintă o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală, cu un grad bun de stabilitate generală și locală.

Seismicitatea: În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică, indicativ P100-1/2013, amplasamentul studiat prin P.U.D. se caracterizează prin valoarea ag = 0,10 g (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punctul de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este Tc = 0,7 sec.

Adâncimea de îngheţ: Adâncimea de îngheţ în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80m-0,90m de la nivelul Ts/Tn actual, valorile prezentate referindu-se la situările intravilane/extravilane.

Stratul de fundare: Stratul superficial este constituit din argile prăfoase și/sau nisipuri argiloase-prăfoase, cafenii-gălbui la cenușii-verzui, plastic consistente la plastic vârtoase.

Adâncimea de fundare: Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistenţă. Din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90m-1,00m de la nivelul Ts/Tn actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84, cu asigurarea simultană a adâncimii de fundare minimă-constructivă, de cca. 0,40m-0,50m sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol.

Capacitatea portantă: În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, anexa B, pentru fundații având lățimea tălpii B=1,00m și adâncimea de fundare Df=2,00m de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenţionale de bază este P conv.= 290 kPa.

Categoria geotehnică: Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

În prezent pe parcelă nu există construcții.

Fondul construit din vecinătate este în stare bună.

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zonă este de maxim S+P+1E.

3.8. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- alimentare cu gaze naturale,
- alimentare cu apă,
- canalizare.

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017
Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizaţiei de construire.

4.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Casa propusă va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se face conform planşei cu propunerea, notată ca planşa ,,U.04 - Reglementări urbanistice”, ataşată documentaţiei.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter.

Locuința va fi amplasată paralel cu laturile terenului, la distanța de:

- 0,99 m față de limita din nord-vest;
- 3,00 m față de limita din nord-est;
- 8,55 m față de limita din sud-vest;
- 5,00 m față de limita din sud-est.

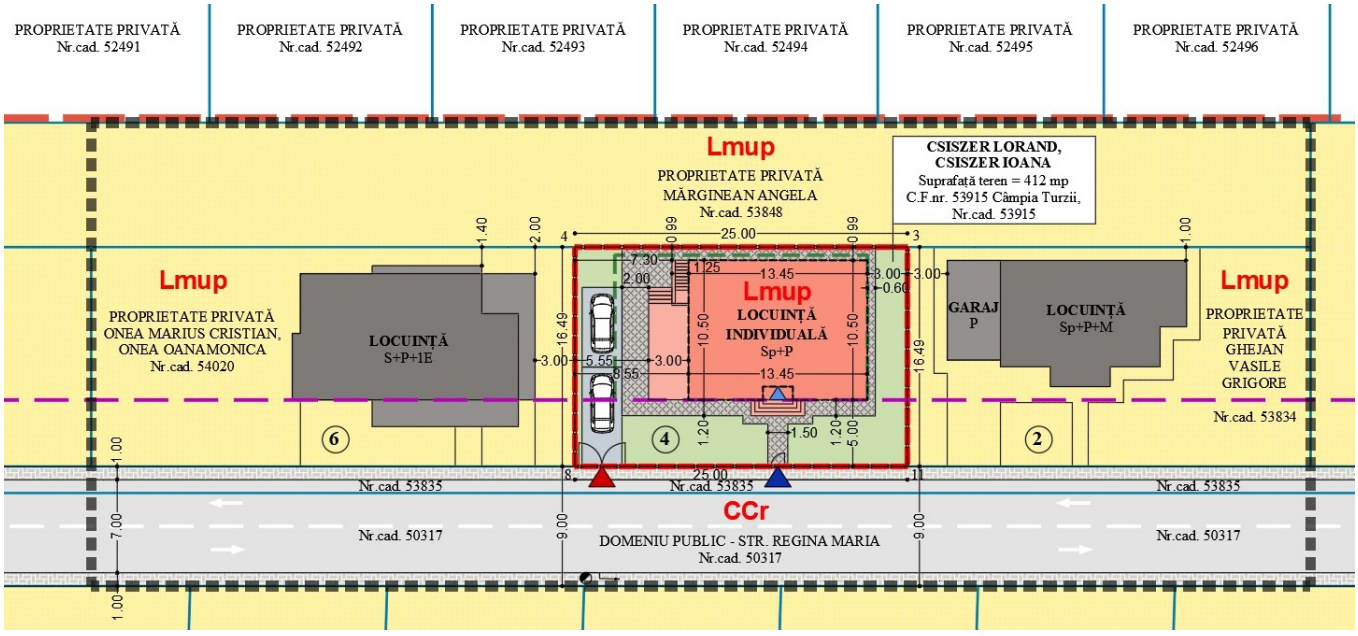
Cea mai apropiată construcție din vecinătate este o locuință individuală cu regimul de înălțime Sp+P+M, ce se află la în partea de nord-est a terenului studiat prin P.U.D., la o distanță de aproximativ 6,00 m față de garaj și la 10,00 m față de locuința propriu-zisă.

Alinierea construcției față de strada Regina Maria va fi la distanța de 5,00 m de la limita stradală.

Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii faţă de proprietăţile vecine:

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- față de limitele laterale și posterioare se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul Civil şi normele PSI în vigoare.

Amplasarea locuinței propuse prin P.U.D. în interiorul parcelei se va face respectând Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



Prin proiect se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, cu o înălțime maximă de 7,25 m la coamă și 3,65 m la streașină.

Locuința propusă va avea o suprafață construită de 142 mp și o suprafață construită desfășurată de 172 mp.

Pe latura de sud-vest a clădirii se va amenaja o terasă neacoperită, de pe care se va putea accede direct în bucătărie și în living. Cota de călcare ±0,00 a pardoselii finite de la nivelul parterului este la 75 cm deasupra terenului sistematizat.

În incintă se vor amenaja două locuri de parcare, ce vor fi amplasate la distanța de 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul P.U.D. cuprinde soluții pentru amplasarea și executarea locuinței. Casa va fi realizată din zidărie de cărămidă portantă cu sâmburi și centuri de beton armat, ce descarcă pe fundații continue din beton armat. Acoperișul va fi de tip șarpantă, în patru ape, cu panta de 30°, iar învelitoarea va fi din țiglă ceramică.

Zidăria va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în noanțe calde, de exemplu bej.

Accesul la viitoarea construcție se va face din strada Regina Maria, pe o alee carosabilă cu lățimea de 3,00 m.

Accesul principal în locuință se va face prin partea de sud-est a construcției, pe o alee pietonală de 1,50 m lățime. De jur-împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățimea minimă de 0,60 m. Accesul în subsol se va face din exterior, pe o scară amenajată în partea de sud-vest a clădirii.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

4.3. Capacitatea, suprafaţa construită şi suprafaţa desfăşurată

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter.

Locuința individuală va avea amenajate următoarele încăperi:

- la subsol: o pivniță,
- la parter: un hol precedat de un vestibul, bucătăria, livingul, un spațiu de depozitare, două băi, două dormitoare și un dressing.

Înălțimea liberă a încăperilor va fi de minim 2,60 m.

Indicatorii propuși pentru noua clădire sunt:

- Suprafața construită propusă = 142 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă = 172 mp
- Înălțimea maximă propusă la streașină = 3,65 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)
- Înălțimea maximă propusă coamă = 7,25 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat).

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Construcția propusă prin P.U.D. va avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu șarpanta realizată în patru ape, cu panta de 30° și învelitoarea din țiglă ceramică.

Zidăria va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în noanțe calde, de exemplu bej. Locuința va fi prevăzută cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane.

Distanța propusă față de construcțiile existente pe parcelele învecinate:

Cea mai apropiată construcție din vecinătate este o locuință individuală cu regimul de înălțime Sp+P+M, ce se află la în partea de nord-est a terenului studiat prin P.U.D., la o distanță de

aproximativ 6,00 m față de garaj și la 10,00 m față de locuința propriu-zisă.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din strada Regina Maria, situată adiacent parcelei pe latura de sud-est.

Accesul carosabil pe parcelă se va face pe o alee carosabilă cu lățimea de 3,00 m.

Accesul principal în locuință se va face prin partea de sud-est a construcției, pe o alee pietonală de 1,50 m lățime. De jur-împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățimea minimă de 0,60 m. Accesul în subsol se va face din exterior, pe o scară amenajată în partea de sud-vest a clădirii.

În incintă se vor amenaja două locuri de parcare, ce vor fi amplasate la distanța de 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din drumul public situat adiacent parcelei pe latura de sud-est (strada Regina Maria) pe o alee carosabilă, lată de 3,00 m.

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Circulația majoră în zonă se realizează prin intermediul DN15/E60.

În paralel cu DN15/E60 se desfășoară strada George Enescu, stradă are rol de drum colector.

Strada Regina Maria, din care se face accesul la parcela studiată prin P.U.D., se intersectează cu strada George Enescu la o distanță de aproximativ 80 m.

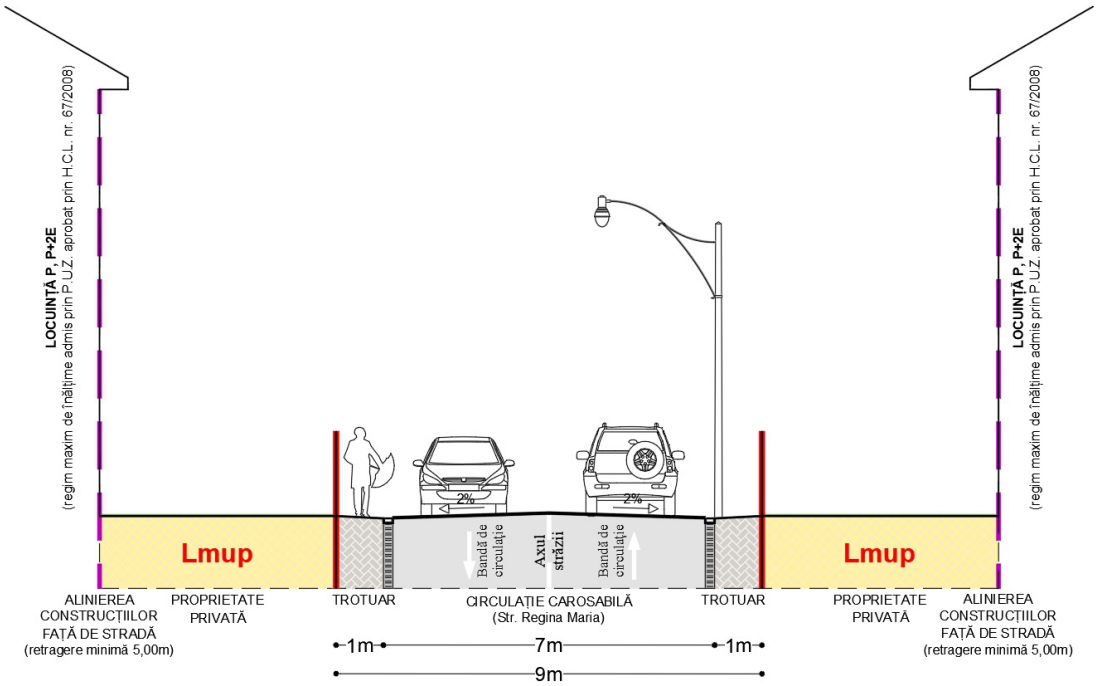
Accesele în incintă, atât cel auto cât și cel pietonal, se vor face de pe latura de sud-est a parcelei, direct din strada Regina Maria. Conform P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 67/2008, strada Regina Maria are un profil de 9,00 m, din care 7,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m lățime.

În partea de sud-vest a parcelei va exista o zonă carosabilă pe care se vor amenaja inclusiv două locuri de parcare. Aleea carosabilă va avea lățimea de 3,00 m.

Accesul principal în locuință se va face prin partea de sud-est a construcției, pe o alee pietonală de 1,50 m lățime. De jur-împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățimea minimă de 0,60 m. Accesul în subsol se va face din exterior, pe o scară amenajată în partea de sud-vest a clădirii.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Profilul transversal caracteristic străzii Regina Maria, din care se realizează accesul pe lot este:



4.5. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcția propusă nu trebuie să se adapteze la panta terenului.

Prin propunere se va delimita în incintă o suprafață de 128 mp de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei clădiri noi în zonă.

Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar dintr-o locuință individuală, cu regim mic de înălțime (subsol parțial și parter).

Intervențiile propuse prin P.U.D. nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Locuința va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă. Încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul unei centrale termice, care va funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil gazos, în funcție de alegerea beneficiarului (în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale).

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potenţiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar şi poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării selective a deșeurilor menajere, dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața construită propusă redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 31,07% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească funcțiunea de locuire.

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu este cazul.

4.6. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Prin proiect se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, cu o înălțime maximă de 7,25 m la coamă și 3,65 m la streașină. Locuința propusă va avea o suprafață construită de 142 mp și o suprafață construită desfășurată de 172 mp.

Clădirea va fi amplasată paralel cu laturile terenului, la distanța de:

- 0,99 m față de limita din nord-vest;
- 3,00 m față de limita din nord-est;
- 8,55 m față de limita din sud-vest;
- 5,00 m față de limita din sud-est.

Alinierea construcției față de strada Regina Maria va fi la distanța de 5,00 m de la limita stradală.

Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii faţă de proprietăţile

vecine:

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- față de limitele laterale și posterioare se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul Civil şi normele PSI în vigoare.

Amplasarea locuinței propuse prin P.U.D. în interiorul parcelei se va face respectând Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- **Procentul de Ocupare a Terenurilor – P.O.T.**
  P.O.T. existent = 0%
  P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 35%
  P.O.T. propus = 34,47%

- **Coeficientul de Utilizare a Terenurilor – C.U.T.**
  C.U.T. existent = 0
  C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 0,9
  C.U.T. propus = 0,42

4.7. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafaţă teren arabil intravilan	412	100
TOTAL	412	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Suprafaţă construită propusă (locuință individuală)	142	34.47
Suprafaţă terase și trepte exterioare, neacoperite	33	8.01
Suprafaţă carosabilă amenajată în incintă (inclusiv 2 locuri de parcare)	34	8.25
Suprafaţă alei pietonale amenajate în incintă	75	18.2
Suprafaţă spațiu verde amenajat în incintă	128	31.07
TOTAL	412	100

4.8. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- alimentare cu gaze naturale,
- alimentare cu apă,
- canalizare.

Beneficiarul este obligat să îți asigure în regim propriu accesul la rețelele edilitare care nu există în zonă. Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum şi prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea

impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

5. CONCLUZII

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă.

Beneficiarul lucrării dorește construirea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter. Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza documentația tehnică de autorizare a construcției (faza D.T.A.C.), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivele propuse.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Câmpia Turzii la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Întocmit

arh. Andrei Mărginean