

**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 LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PARTER  
ANEXE GOSPODĂREȘTI  
ÎMPREJMUIRE STRADALĂ și  
BRANSAMENTE UTILITĂȚI**

**Câmpia Turzii, str. George Bacovia, nr. 3-5, jud. Cluj**

# FISA PROIECTULUI

**Denumire proiect : P.U.D.–CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PARTER  
ANEXE GOSPODAREȘTI, ÎMPREJMUIRE STRADALĂ  
BRANSAMENTE UTILITAȚI**

**Amplasament : Câmpia Turzii, str. George Bacovia, nr. 3-5, jud. Cluj**

**Beneficiari: GALL DORU-CĂTĂLIN și GALL ANDRA-PAULA**  
domiciliat în Câmpia Turzii, str. Gheorghe Baritiu, nr. 44, , bl.L, ap.2

**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: 12/2022**

**Faza proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Colectiv de elaborare:**

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

Studiu topo: **ing. geodez Alexandru PASCU**

Studiu geo: **ing. geolog Viorel VĂLEAN**

# **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 situatia existenta         | 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 UNIFAMILIALĂ PARTER  
ANEXE GOSPODĂREȘTI, ÎMPREJMUIRE STRADALĂ  
BRANSAMENTE UTILITAȚI**

Amplasament: Cămpia Turzii, str. George Bacovia, nr. 3-5, jud. Cluj

Initiatori: **GALL DORU-CĂTĂLIN și GALL ANDRA-PAULA**

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 ALEXANDRU PASCU

Studiu geotehnic: ing. geolog VIOREL N. VĂLEAN

- Data elaborării: decembrie 2022

## **Obiectul lucrării**

P.U.D. are ca obiect modificarea condițiilor de amplasare și execuție a unei locuințe parter, a anexelor gospodărești și a împrejuririi aferente, pentru realizarea cărora s-a eliberat de către Primăria Municipiului Câmpia Turzii certificatul de urbanism nr. 186/14.12.2022

Terenul studiat prin prezentul PUD este proprietatea privată a soților Gall Doru-Catalin și Gall Andra Paula, conform Extrasului de Carte Funciara 56951, anexat.

**Beneficiarii lucrării, titulari ai terenului, doresc modificarea amplasării locuinței față de limitele laterale ale parcelei, limite stabilite prin PUG aprobat prin HCL 119 din 2012 și PUD aprobat prin HCL 65/2000 și reglementarea amplasării anexelor gospodărești față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelei**

În PUD aprobat, distanța minimă la care se pot amplasa construcțiile față de limitele laterale (stânga-dreapta) și limita posterioară a parcelei este de ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m. Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate cu condiția respectării codului civil.

Prin prezentul PUD se propune modificarea distanțelor de amplasare a construcțiilor principale (locuința) față de limitele laterale ale parcelei, astfel: min. 1,00 m față de proprietatea din vest și min. 3,00 m față de proprietatea din est. Anexele gospodărești se vor amplasa la min. 1,00 m distanță față de proprietatea din vest și 0,6 m față de proprietățile din est și sud ( limite laterale și posterioară), cu respectarea Codului civil privind vederea spre proprietățile vecine și picătura streșinii.

Restul prevederilor stabilite prin PUG/PUD rămân neschimbate.

## **2. Incaadrarea în zona**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **-Situarea obiectivului în cadrul localității**

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privată a beneficiarilor, conform Extrasului de Carte Funciara 56951 și este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, pe strada George Bacovia nr. 3-5. Parcela studiată face parte dintr-un ansamblu rezidențial amplasat în partea sud-vestică a municipiului Câmpia Turzii, în cartierul Sarât. Vecinătățile sunt loturi pentru locuințe cu regim redus de înălțime.

Terenul este delimitat astfel:

-la nord strada George Bacovia

-la sud, est și vest – terenuri proprietate privată cu destinația de curți construcții

Proprietarii terenurilor învecinate sunt:

- est (G. Bacovia nr. 1) – Socia Adrian și Daniela – domiciliați în Câmpia Turzii, str. G. Bacovia nr.1
- est (G. Bacovia nr. 7) – Sava Stănescu – domiciliat în Viisoara, nr. 1425
- sud (T. Arghezi 2-4)–Dandoczi Silvia Elisabeta – domiciliată la aceeași adresă
- sud (T. Arghezi 6)–Toma Carmen Maria – domiciliată la aceeași adresă

### -Concluziile studiilor de fundamentare

În urma planurilor urbanistice zonale și a planurilor urbanistice de detaliu elaborate și aprobate anterior, s-a realizat parcelarea terenurilor din împrejurimi în loturi cu suprafețe de aprox. 300 mp, destinate construirii de locuințe cu regim mic de înălțime. În timp unele loturi s-au alipit rezultând parcele cu suprafețe mai mari (600mp). S-au efectuat măsurători topografice și planuri cadastrale pentru mare parte din parcelele cuprinse în PUZ-urile și PUD-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 și anume PUD Cartier Sarât.

De-a lungul timpului această zonă a fost studiată și reglementată prin mai multe documentații urbanistice. Ultima documentație de urbanism aprobată care privește amplasamentul studiat este PUD nr. 11.463/1999 ” Reactualizare PUD - Cartier Sarât Câmpia Turzii ” elaborat de SMART CompanY S.A., aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 65/2000 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 parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale
- s-au stabilit condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a loturilor propuse.

Conform ”Reactualizare PUD - Cartier Sarât ” aprobat prin HCL 65/2000 , amplasamentul studiat se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare, subzona (P7) de locuințe individuale cu lot.

Pentru parcela studiată, în PUD-ul aprobat sunt prevăzute următoarele prescripții și reglementări relevante :

- Funcțiunea dominantă a zonei : zona rezidențială cu clădiri de tip urban
- Utilizări permise: locuințe individuale cu lot
- Utilizări permise cu condiții: comerț și ateliere mici
- Amplasarea față de aliniament: 5,00 m (planșa U/2 Propuneri Reglementari)
- Amplasarea în interiorul parcelei : pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a clădirii dar nu mai puțin de 3,00m.

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,

precum și accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil (servitute de vizibilitate)

- Accese carosabile:

Se vor respecta traseele de străzi din planșa U/2 din PUD –aprobat

Se vor respecta normativele de drumuri, PSI, AC

- Racordarea la rețelele existente:

Se va solicita avizul administratorilor de utilități

-Racordarea la rețele noi:

Se vor realiza exclusiv în sistem centralizat

- Înălțimea maximă a construcțiilor: D+P+1+M

- Aspectul exterior al construcțiilor:

Se va impune calitatea arhitecturală ridicată a noilor construcții (soluții funcționale, materiale de finisaj) și integrarea lor în zonă

Acoperisurile vor fi cu șarpanta și învelițuri din țiglă

Interzicerea oricăror intervenții necontrolate sau inadecvate

- Indicatori urbanistici admiși:

P.O.T. maxim – 35%

C.U.T. max. 0,7

- Parcaje: se va impune parcare autoturismelor în spații special destinate min. 1 garaj la fiecare lot

Se interzice parcare pe spațiul public, folosindu-se pt. vizitatori parcarile prevăzute în planșa U/2 din PUD Sarăt

- Spații verzi: se vor menține și dezvolta suprafețele plantate existente, se va interzice afectarea spațiilor verzi actuale în alte scopuri

- Împrejmuiri: la fronul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn) cu aspect traforat, soclu de max. 0,60 m și înălțime totală de max. 2,00m

- Proiectantul va respecta prevederile ordinului 119-2014 actualizat - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Prin proiectul de arhitectură se va asigura ca jumătate din încăperile de locuit să fie însorite cel puțin ½ ore la solstițiul de iarnă

## 2.2 Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

Pe amplasamentul studiat nu sunt documentatii aprobate concomitent cu PUD

### 3. Situatia existenta

Prezentul PUD s-a întocmit în vederea modificării reglementărilor privind amplasarea pe teren a construcțiilor ce urmează a se realiza pe parcela cu nr. cad. 56951, a cărei proprietari sunt soții Gall Doru-Catalin și Gall Andra Paula.

#### - Accesibilitatea la caile de comunicație:

Parcela studiată este mărginită în partea nordică de strada George Bacovia având acces direct din acest drum public. 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 2,0 m lățime pe abele părți.

#### - Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafața de teren studiată prin ” PUD - construire locuinta unifamiliala parter, anexe gospodaresti, imprejmuire stradala, bransamente utilitati” este de 600,00 mp.

Terenul are deschiderea la drum de 21,88 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 terenurile vecinate sunt edificate sau sunt în curs de executie constructii cu destinatia de locuintă.

POTexistent = 0 %

CUTexistent = 0,00

#### - Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona în care este amplasată parcela studiată este o zonă rezidențială cu construcții relativ noi, realizate după anul 2000. Construcțiile cu destinația de locuințe au regim mic de înălțime ( max. D+P+1+M) cu aspect modern și puternic caracter urban.

#### - Destinatia cladirilor:

Nu sunt edificate construcții pe parcela studiată.

Construcțiile existente în zonele învecinate au destinația de locuințe individuale.

#### - Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat precum și parcelele învecinate sunt proprietate privată. Strada G. Bacovia aparține domeniului public.

#### - Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Conform Studiului Geotehnic întocmit pe parcela studiata, 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 – 0,3 m – sol vegetal.

- 0,3 – 1,10 m – prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase cu fragmente de pietrisuri

- 1,10 – 6,00 – pietrișuri balastiere și nisipuri grosiere

Adâncimea de fundare recomandată  $D_f \geq -1,10 \text{ m}$  de la CTA

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

Nu este cazul

#### - Adancimea apei subterane:



Apa subterana a fost întâlnită până la adâncimea -3,80 m 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  $T_c = 0,70$  sec;

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

Pe parcela studiată nu sunt edificate construcții.

Construcțiile de pe parcelele din zonele învecinate sunt construcții noi, cu structură din zidărie de cărămidă, în stare foarte bună.

- Echiparea existentă:

Pe strada G. Bacovia există rețea electrică de medie tensiune, rețea de apă potabilă și canalizare și rețea de gaz.

#### **4. Reglementari**

- Obiectivele noi solicitate:

Investitorul dorește să construiască o locuință parter și anexe gospodărești.

Prin prezentul PUD se solicită derogare de la prevederile PUD-aprobat privind amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei. Restul reglementărilor rămân neschimbate.

- 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 5,00 m față de aliniamentul stradal. Retragera în raport cu limita posterioară a parcelei va fi mai mare de 3,00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren. Se dorește amplasarea locuinței la 1,00 m față de limita laterală din partea vestică și la min. 3,00 m față de limita laterală din partea estică.

Anexele gospodărești se vor amplasa la 1,00m distanță față de limita de proprietate din vest și la 0,60 m față de proprietățile din est și sud.

Construcțiile (locuința și anexele) vor respecta 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 acesteia (garaj și magazie, pavilion de grădină)

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<sub>max.</sub> = 35%, CUT<sub>max.</sub> = 0,70

- 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.

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

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

Pe parcela se va construi garaj auto și există posibilitatea parcării a cel puțin încă unei mașini în curte.

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

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

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

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

- Profiluri transversale caracteristice și lucrări necesare de sistematizare verticală:

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 (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Locuința proiectată pe parcelă va fi amplasată la distanța de 5,00m față de aliniamentul stradal.

**Distanța față de limita laterală din vest – min. 1,00 m** – modificată față de PUD aprobat

Distanța față de limita laterală din est și limita posterioară – min. ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m (se păstrează prevederile din PUD-aprobat)

Regimul de înălțime max. D+P+M (se păstrează prevederile din pl. U/2 din PUD-aprobat)

Anexele gospodărești se vor amplasa la 1,00 de limita de proprietate din vest, și la 0,60 m de proprietățile din est și sud. Anexele pot fi amplasate și pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

Se vor respecta prevederile Codului civil privind vederea spre proprietățile vecine și normele sanitare privind însorirea.

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

POT<sub>max.</sub> =35%, CUT<sub>max.</sub>=0,7

- Împrejmui

Împrejmuirea spre strada va avea aspect traforat și parapet opac cu înălțimea 0,60 m. Panourile se vor realiza din materiale usoare (metal sau lemn). Înălțimea împrejmuirii spre strada și dintre proprietăți va fi max. 2,00 m.

- Asigurarea utilitatilor (surse, rețele racorduri):

În prezent pe str. G. Bacovia există rețele de apă-canal, energie, gaz și telefonie. Construcția proiectată se va racorda la rețelele de utilități existente.

- 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	%
	Suprafata teren	600,00	100%	600,00	100%
1.	S construita	0,00	-	188,40	31,40%
2.	S desfășurata	0,00	-	188,40	-
3.	S alei,trotuare,parcari	0,00	-	110,00	18,33%
4.	S spatiu verde	0,00	-	301,60	50,27%
5.	POT	0,00% ( max.35%)		31,40% (max.35%)	
6.	CUT	0,00 ( max.0,70)		0,31 (max.0,70)	

## 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 distanță de 0,75m de limita de proprietate din partea stângă (str. I.Vasincea 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 împrejmuirii de la 0,30m la 0,60m nu afectează aspectul general al împrejmuirilor 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 însoțirea clădirilor destinate locuințelor .

Întocmit  
arh. urb. Mariana Fetița

