

**nrCONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Sp+P+E,  
IMPREJMUIRE LA STRADA**  
Proiect nr. 08/2022

Beneficiar:           RUSU FLAVIU DAN  
                              str. George Bacovia nr.8 Campia Turzii, jud.Cluj

Amplasament:        str.I.G. Duca nr.11, Campia Turzii, jud.Cluj

Faza:                   P.U.D.

Proiectant general :   SC EVERTIME SRL  
                              Str. Principală , nr. 37 loc. Miraslău, Jud. Alba

Proiectant de specialitate :   SC ARCHI-TECH SRL  
                                      str. Saguna nr.34-36, ap.2, Cluj Napoca, jud. Cluj

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE :**

Foaie de capăt

Borderou

Memoriu justificativ

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

Certificatul de Urbanism nr . 181 din 12.12.2023

Extras C.F. nr . 56681 CAMPPIA-TURZII , nr cadastral 56681

Documentație Topografică – ing. Ioan Timonea

Aviz mediu – 562/15.03.2023

Aviz apa-canal – nr. 2348/13.02.2023

Aviz energie electrică –nr.6010230239409/2023

Aviz telefonizare –nr. 126/10.02.2023

Aviz salubritate –S448/15.02.2023

Aviz gaze natural – 214098272/2/10/2023

Studiu geotehnic ing. POPA EMIL CAROL

TAXA R.U.R. : O.P. :

### **B. PIESE DESENATE**

U1-INCADRARE IN ZONA	sc. 1 : 5000
U2- SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 250
U3-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1 : 250
U4- REGLEMENTARI URBANISTICE	sc 1 : 250
U5-REGLEMENTARI EDILITARE	sc 1 : 250

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1.INTRODUCERE

<b>Denumirea obiectivului:</b>	CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Sp+ P+E IMPREJMUIRE LA STRADA
<b>Amplasamentul obiectivului:</b>	Campia Turzii str.I.G. Duca nr.11, jud. Cluj
<b>Proiectant general :</b>	SC EVERTIME SRL Str. Principală , nr. 37 loc. Miraslău, Jud. Alba
<b>Proiectant de specialitate :</b>	SCARCHI-TECH SRL str. Saguna nr.34-36, ap.2, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiarul lucrării:</b>	RUSU FLAVIU DAN str. George Bacovia nr.8 Campia Turzii, jud.Cluj
<b>Simbol proiect:</b>	08/2022
<b>Faza de proiect:</b>	P.U.D.

### DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii Certificatului de Urbanism, pentru lucrarea **CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA Sp+ P+E, IMPREJMUIRE TEREN**, str.I.G. Duca nr.11, Campia Turzii, jud.Cluj .

### SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. pentru localitatea Campia Turzii,
- Regulament aferent P.U.G. Campia Turzii, PUZ 2021
- Certificat de Urbanism nr.181 din 12.12.2023

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 Concluzii din documentațiile deja elaborate

#### **- Situatrea obiectivului în cadrul localității :**

Amplasamentul propus pentru viitoarea investiție se află în județul Cluj , intravilanul municipiului CAMPIA-TURZII , str.I.G. Duca nr.11 și are o suprafață totală de 274 mp ( din acte conform C.F. 56681 CAMPIA-TURZII) .

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

Terenul se află în intravilanul municipiului CAMPPIA-TURZII.

Conform PUG și PUZ aprobate cu H.C.L. nr 163/2021, terenul se afla în zona de locuințe și funcțiuni complementare "Li" locuințe individuale, regim de înălțime D+P+1+M

Categoriile de folosință a terenului : curți construcții.

Indici de control prevăzuți în P.U.G.: P.O.T. max = 35% , C.U.T. max=0,9

Regim maxim de înălțime : 3 nivele (D+P+1+M)

Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special, nu este cuprins în zona de risc de construire, nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul la proprietate se realizează pe latura nordică din strada I.G. Duca.

Terenul aparținând zonei străzii este format din cadastralul :

Cad. 56695

#### **3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul are o suprafață totală de 300 mp și se situează între parcelele :

-la nord : cad 56695 str. I.G. Duca

-la vest : cad 56695 str.I.C. Brătianu

-la sud: cad 56665 str.Corneliu Coposu

-la -est : cad 56682 teren aparținând Municipiului Campia Turzii – drept de folosință Valean Stefania Delia str. I.G. Duca nr.9

#### **3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Întreaga suprafață este liberă de construcții. Folosința actuală conform CF 56681 CAMPPIA-TURZII : CURȚI CONSTRUCȚII

#### **3.4 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul se află în intravilanul municipiului CAMPPIA TURZII și este proprietatea Municipiului Campia Turzii - Intabulare drept de folosință, pe durata existenței construcției Act administrativ nr.25 din 01.03.2022 emis de Municipiul Campia Turzii. În această fază nu va fi nevoie de cedări de terenuri pentru realizarea obiectivelor propuse.

## PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

CF NR	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)
56695 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII	Drum	
56695 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII	Drum	
56695 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII	Drum	
56682 CAMPIA TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII intabulare drept de folosinta VALEAN STEFANIA DELIA	Curti constructii	274 mp

### **3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

1. Amplasamentul: imobilul este situat în intravilanul municipiului CAMPIA-TURZII , str. I.G. Duca rr.11 și este proprietatea beneficiarilor . Accesul se realizează de pe str. I.G. Duca.

Terenul cercetat face parte din podișul Transilvaniei și este în municipiului CAMPIA-TURZII.

2. Morfologia perimetrului: Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central – vestică a podișului Transilvaniei.

Amplasamentul: Obiectivul se află în intravilanul municipiul CAMPIA-TURZII, fiind situat în partea de V al localității.

#### 3. Geologia perimetrului

Perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere geologic în sectorul central – vestic al bazinului Transilvaniei. În procesul de formare geologică a Depresiunii Transilvaniei se pot separa două etape una precretacică și alta posteretacică.

Etapă precretacică se caracterizează prin formarea fundamentului depresiunii, care este format din cristalin, apoi depozite ale Triasicului, Jurasicului și pe alocuri depozite ale Cretacicului.

În etapa post cretacică s-a format depresiunea Tansilvaniei ca o depresiune intramontană, ce s-a schițat în Paleogen datorită prăbușirii fundamentului din interiorul arcului Carpatice, ca efect al mișcărilor fazei laramice a ciclului tectono – magmatic alpin și s-a definitivat în Neogen.

În Neogen bazinul a funcționat ca o cuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și accentuate a microplăcii Transilvaniei.

Ciclul sedimentar este reprezentat prin formațiunile Miocenului, respectiv Tortonianului cu: marne, șisturi cu radiolari, formațiuni care urmează peste Sarmațian cu: marne, argile nisipoase, tuful de Ghiriș, sare.

Succesiunea stratigrafică este dată de depozitele pleogene și cele neogene.

#### 4. Hidrografia și hidrogeologia perimetrului.

Rețeaua hidrografică este formată din afluenți ai râului Arieș.

Perimetrul cercetat se află pe o porțiune plană pe terasa raului Arieș și este situat în partea de vest al municipiului Campia-Turzii, jud. Cluj.

Apele de precipitație se scurg la suprafață și nu prezintă agresivitate pentru betoane.

### 5. Seismicitatea

Conform prevederilor Normativului P 100-1/2013 și SR 11100/1-93, perimetrul localității Campia-Turzii, se încadrează în macrozona seismică de calcul “F” caracterizată prin mișcări seismice reduse, având coeficientul seismic  $a_g = 0,10$  g și  $T_c = 0,7$  sec.

### 6. Adâncimea de îngheț

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal, conform STAS 6054/1978, adâncimea de îngheț în perimetrul localității Campia-Turzii, este de 0,90 m de la nivelul terenului.

7. Stabilitatea terenului Perimetrul cercetat nu prezintă semne de instabilitate.

## **3.6 Analiza fondului construit existent**

Terenul studiat este complet liber de construcții .

Nu există edificate în vecinătăți case de locuit .

## **3.7 Echiparea existentă**

Zona poate fi dotată cu toate infrastructurile edilitare necesare unei astfel de investiții ( vezi planșa U5 și avize acorduri rețele ) .

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1 Obiective noi solicitate prin tema program**

În planșa nr. U4 – « REGLEMENTARI URBANISTICE » și planșa nr U5 « REGLEMENTĂRI EDILITARE » , sunt indicate toate elementele propuse , inclusiv Bilanțul Teritorial și Indicii Urbanistici .

Investitorul dorește realizarea pe terenul studiat a unui imobil **cu funcțiunea de CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Sp+P+E, IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA** cu un regim maxim de înălțime **PARTER** ( înălțimea maximă **H max= 7,0 m** de la cota+0,00)

Îmbrăulul se va amplasa la distanța de :

-5,00 m fata de limita proprietatii la la nord : str. I.G.Duca

-1,00 m fata de limita proprietatii la est : teren particular str. I.G.Duca nr.9

-3,00 m fata de limita proprietatii la sud : str.I.C.Bratianu

-3,00 m fata de limita cu de la vest: str.Corneliu Coposu

### **4.2 Capacitatea , suprafata desfășurată a constructiei**

Construcții propuse- CASA DE LOCUIT va avea:

$S_c \max = 95,90$  mp ,  $S_d \max = 246,60$  mp.

#### **4.3 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

##### **- Organizarea circulației în interiorul terenului**

**Accesul și ieșirea auto precum și circulația pietonală** se vor realiza pe latura de nord a amplasamentului prin alei carosabile din interiorul parcelei studiate.

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

#### **4.4 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În cadrul terenului cu funcțiunea CURTI CONSTRUCTII: în totalitatea lor , **spațiile neconstruite și neocupate** de construcții și alei vor fi înierbate și plantate cu plante autohtone . În spațiile verzi rezultate se vor planta copaci și arbuști , care vor crea o perdea de protecție față de vecinătăți .

#### **4.5 Regimul de construire ( alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare a terenurilor )**

În planșa nr. U4 » Reglementări urbanistice « sunt prezentate condițiile de amplasare a construcțiilor , de aliniere și conformare a acestora .

Înălțimea maximă la cornisa este de **H max= 12,00 m de la cota +0,00 a terenului.**

Regimul maxim de înălțime va fi : **Demisol+Parter+1 Etaj+Mansarda (se încadrează în prevederile PUZ)**

Procentul de ocupare a terenului va fi păstrat cel actual **P.O.T.max = 35,00 %**

#### **4.6 Coeficientul de utilizare a terenurilor**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului prevăzut prin PUD : **C.U.T. max= 0,900**

#### **4.7 Asigurarea utilităților**

- **Alimentarea cu apă** – se va face de la rețeaua de apă potabilă existentă în zonă pe str. Ionel Floasiu ( conform avizului C.A.A. ) printr-un bransament executat din tuburi de polietilenă de înaltă densitate , sau țevă de oțel zincată .

- **Canalizarea menajeră** –Canalizarea obiectelor sanitare din clădire va fi executată din conducte de polipropilenă , de scurgere , cu mufe etanșate cu inele de cauciuc , afluentul fiind preluat printr-o canalizare executată pe cheltuiala beneficiarului prin racordarea ei la canalizarea propusă a se realiza pe str. I.G.Duca .

- **Canalizarea pluvială** – Apele meteoritice colectate de pe învelitoare sunt preluate într-o canalizare separată și colectate într-un bazin decantor de unde sunt evacuate , prin pompare , spre spațiile verzi

- **Alimentarea cu energie electrică** - a obiectivului se face din rețeaua stradala,(conform aviz ELECTRICA ) , prin intermediul unei firide de bransament , de unde se va alimenta în cablu armat cu rezistență la foc , protejat în tub PVC – G , tabloul electric – TGD .

- **Alimentarea cu gaze naturale** - se face din rețeaua existentă pe str. str. Tudor Arghezii ( pe cheltuiala beneficiarului )– conductă de gaze –presiune redusa ,din tubulatură . Se vor lua măsuri de protecție în timpul lucrărilor pe acest traseu , iar racordurile vor fi prevăzute cu dale demontabile pe traseul conductei , pe o lățime de 1,0 m .

#### **4.8 Bilanț teritorial propus pentru actuala investiție , în limita amplasamentului studiat**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>Suprafata</b>	<b>P.O.T./C.U.T.</b>
		Mp	% /
<b>1.</b>	Teren liber ( intravilan)	274,00	100%
<b>2.</b>	CONSTRUCTIE PROPUSA		
	CASA DE LOCUIT		
2.1	Suprafata construita totala	<b>95,90</b>	<b>35,00%</b>
2.2	Suprafata desfasurata totala	<b>246,60</b>	<b>0,900</b>
<b>3</b>	AMENAJARI EXTERIARE		
3.1	Alei pietonale/carosabile	<b>95,90</b>	35,00%
3.2	Zone verzi	<b>82,20</b>	30,00%
	<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>274,00</b>	100 %

Mai 2023

Intocmit,  
Arh. Cosmin CHISU