

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA P, IMPREJMUIRE TEREN

Proiect nr. 13/2022

Beneficiar: TURLA GEORGE
Str.Muresului nr.8, et.1, ap.17, Campia Turzii, jud.Cluj

Amplasament: Str.Tudor Arghezii nr.35, Campia Turzii, jud.Cluj

Faza: P.U.D.

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

Proiectant de specialitate : SCARCHI-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 . 11 din 13.01.2023

Extras C.F. nr . 56633 CAMPPIA-TURZII , nr cadastral 56663

Documentație Topografică – ing. Ioan Timonea

Aviz mediu – 515/10.03.2023

Aviz apa-canal – nr. 2493/15.02.2023

Aviz energie electrică –nr.6010230239413/2023

Aviz telefonizare –nr. 1399/2020

Aviz salubritate –S464/16.02.2023

Aviz gaze natural – 214096172/2/9/2023

Studiu geotehnic ing. POPA EMIL CAROL

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

B. PIESE DESENATE

U1-INCADRARE IN ZONA	sc. 1 : 10000
U2- SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 500
U3-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1 : 500
U4- REGLEMENTARI URBANISTICE	sc 1 : 500
U5-REGLEMENTARI EDILITARE	sc 1 : 500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

Denumirea obiectivului:	CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA P, IMPREJMUIRE TEREN
Amplasamentul obiectivului:	Str.Tudor Arghezii nr.35, Campia Turzii, jud.Cluj
Proiectant general :	SC EVERTIME SRL Str. Principală , nr. 37 loc. Miraslău, Jud. Alba
Proiectant de specialitate :	SCARCHI-TECH SRL str. Saguna nr.34-36, ap.2, Cluj Napoca, jud. Cluj
Beneficiarul lucrării:	TURLA GEORGE Str.Muresului nr.8, et.1, ap.17,
Simbol proiect:	13/2022
Faza de proiect:	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 P, IMPREJMUIRE TEREN**, Str.Tudor Arghezii nr.35, 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.11 din 13.01.2023

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 CAMPPIA-TURZII , Str.Tudor Arghezii nr.35 și are o suprafață totală de 300 mp (din acte conform C.F. 56663 CAMPPIA-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 Tudor Arghezi .

Terenul aparținând zonei străzii este format din cadastralul :

Cad. 55077

3.2 Suprafața ocupată , limite și vecinătăți

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

- la nord : cad 55077 str. Tudor Arghezi
- la vest : cad 56241 terenuri particulare (arabil extravilan)
- la sud: cad 56665 teren aparținând Municipiului Campia Turzii str.I.C.Bratianu nr.2
- la -est : cad 56664 teren aparținând Municipiului Campia Turzii – drept de folosință Florea Rares Teodor str. Tudor Arghezi nr.33

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Întreaga suprafață este liberă de construcții . Folosința actuală conform CF 56663 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.30 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)
55077 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII	Drum	5.755 mp
56247 CAMPIA-TURZII	COMPOSESORATUL DE PASUNAT SARAT	Arabil	86.060 mp
56665 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII	Curti constructii	291 mp
56664 CAMPIA-TURZII	MUNICIPIUL CAMPIA TURZII intabulare drept de folosinta florea rares teodor	Curti constructii	287 mp

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

1. Amplasamentul: imobilul este situat în intravilanul municipiului CAMPIA-TURZII , str. Tudor Arghezii nr.35 și este proprietatea beneficiarilor . Accesul se realizează de pe str. Tudor Arghezii.

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, Jurascului 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 Carpatc, 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.

Sucesiunea stratigrafică este dată de depozitele pleogene și cele neogene.

4. Hidrografia și hidrogeologia perimetrului.

Rețeaua hidrografică este formată din afluenți ai râul Arieș.

Perimetrul cercetat se află pe o porțiune plană pe terasa raului Aries 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 P, IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA** cu un regim maxim de înălțime **PARTER** (înălțimea maximă **H max= 5,00 m** de la cota+0,00)

Îmobilul se va amplasa la distanța de :

-6,34 m fata de limita proprietatii la la nord : str. Tudor Arghezii

-1,00 m fata de limita proprietatii la est : teren particular str. Tudor Arghezii nr.33

-3,00 m fata de limita proprietatii la sud : teren particular str.I.C.Bratianu nr.2

-3,00 m fata de limita cu de la vest : teren particular -extravilan

4.2 Capacitatea , suprafata desfășurată a construcției

Construcții propuse- CASA DE LOCUIT va avea:

$S_c = 105,00$ mp , $S_d = 105,00$ 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. Tudor Arghezi), 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 a construcției propuse este de **H max= 5,00 m de la cota +0,00 a parterului.**

Regimul maxim de înălțime va fi : **PARTER (se încadrează în prevederile PUZ)**

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

4.6 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul maxim de utilizare al terenului prevăzut prin PUD : **C.U.T. max= 0,35**

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. Ionel Floasiu.

- **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

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	P.O.T./C.U.T.
		Mp	% /
1.	Teren liber (intravilan)	300,00	100%
2.	CONSTRUCTIE PROPUSA CASA DE LOCUIT		
2.1	Suprafata construita totala	105,00	35,00%
2.2	Suprafata desfasurata totala	105,00	0,35
3	AMENAJARI EXTERIARE		
3.1	Alei pietonale/carosabile	95,00	31,60%
3.2	Zone verzi	100,00	33,30%
	TOTAL SUPRAFATA	300,00	100 %

Mai 2023

Intocmit,
Arh. Cosmin CHISU