

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**  
**Municipiul Turda, str. UNIVERS, nr. FN**  
**judetul Cluj**

## FISA PROIECTULUI

Proiect : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
Municipiul Turda, str. Univers, nr. FN, judetul Cluj

Beneficiari : MANOLACHE CATALIN DAN si  
MANOLACHE DANIELA TEODORA  
Cluj Napoca, str. Observatorului nr. 19, ap.45

Proiectant: SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii  
Birou Turda, Str. Dr. I. Ratiu n.5/11, jud. Cluj  
J12/1121/1997, tel 0264-311640

Proiectant de specialitate: arh. Zamblau R.

Faza proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Nr. Proiect 19/2018

Colectiv de elaborare:

Urbanism :arh. Zamblau Romulus  
Studiu topo :ing Hadarean Bogdan Simion  
Studiu geo: ing. Popa Emil

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fisa proiectului
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament de construire
6. Certificat de urbanism
7. Acte de proprietate
8. Avize de principiu
9. Studiu geotehnic

### PIESE DESENATE

- |  |            |        |
|--|------------|--------|
| 1. Plan incadrare in PUG               | SC. 1:5000 | Pl. U1 |
| 2. Planuri cadastrale                  | SC. 1:500  |        |
| 3. Plan topografic- situatia existenta | SC. 1:500  | Pl. U2 |
| 4. Reglementari urbanistice            | SC. 1:500  | Pl. U3 |
| 5. Reglementari edilitare              | SC. 1:500  | Pl. U4 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor     | SC. 1:500  | Pl. U5 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
Municipiul Turda, str. Univers, nr. FN, judetul Cluj

Beneficiari : MANOLACHE CATALIN DAN si

MANOLACHE DANIELA TEODORA  
Cluj Napoca, str. Observatorului nr. 19, ap.45

Proiectant : SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii  
arh. Zamblau Romulus

Ridicari topografice : ing topo Hadarean Bogdan Simion

Studiu geotehnic: ing. Popa Emil

Data elaborarii: 2018

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

##### SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ‘plan urbanistic de detaliu – zona rezidentiala’ consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zona rezidentiala pentru locuinte individuale, situata in intravilanul Localitatii Turda unitatea teritoriala de referinta LI6. Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru parcelarea unei suprafete de teren si modalitatea de ocupare cu cladiri de locuinte unifamiliale, la cerintele standardelor de viata moderna. Terenul este constituit din doua parcele in profunzime una din parcele adiacenta strazii Univers si are o suprafata totala de 3396 mp.

La solicitarea proprietarilor se propune parcelarea celor 2 imobile in 2 parcele fiecare + aleea de acces carosabila si mobilarea acestei zone rezidentiale situata in intravilan.

Terenul nu este grevat de sarcini.

#### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

P.U.G si R.L.U. al localitatii Turda

PUZ-uri elabotate si Regulamentele aferente in zona LI6

### 2. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte terenul studiat este situat in cartierul Oprisani. Aceasta zona situata intre calea Victoriei, digul raului Aries, cartierul Poiana si strada Ploilor a fost teren liber agricol pana la inceputul anilor 1990

Dupa 1990 zona s-a dezvoltat in special la calea Victoriei unde s-a infiintat UTR C9 cu destinatia de activitati comerciale, servicii si clădirea de cult –Biserica Ortodoxa

Zona ramasa libera in partea de nord a zonei comerciale mentionata in PUG ca UTR LI6 nu a avut o dezvoltare scontata prin PUG, respectiv prin construirea de blocuri de locuinte.

Ulterior zona a fost studiata prin PUZ- Mobilare Calea Victoriei –Dig Aries

Asadar prin studiul prezent se propune extinderea spre nord a zonei de locuinte unifamiliale existente prin parcelarea si mobilarea zonei cu 4 locuinte unifamiliale.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona din care face parte terenul studiat este situat in cartierul Oprisani si se invecineaza cu :

- la sud cu UTR C9 cu destinatia activitati comerciale si servicii
- la nord teren digul raului Aries
- la vest locuinte colective str. Plopilor
- la est zona agrement si sport (zona stadionului municipal)

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Turda, cu acces din str. Univers.

### 2.2.1 PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILELOR : conform extraselor de CF

-imobil inscris in CF nr 51830 cu nr cad. 4003 cu suprafata de 1996 mp, cu destinatia actuala teren in proprietatea lor : Manolache Catalin Dan si sotia Manolache Daniela Teodora in cota de 1/2 a parte si Manolache Daniela Teodora in cota de 1/2 a parte

-imobil inscris in CF nr 51825 cu nr cad. 3991 cu suprafata de 1400 mp, cu destinatia actuala arabil in proprietatea lui : Manolache Catalin Dan si sotia Manolache Daniela Teodora

### 2.2.2. Vecinatati :

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: terenuri libere proprietatea particulara SC MACIO SRL
- in partea de vest :terenuri libere proprietatea particulara SC MACIO SRL ( Nagy Ana)
- in partea de vest: Str. Univers si locuintele colective str. Plopilor
- in partea de sud: zona cu locuinte individuale existenta :Bocos, Corseu Artemie, Costantea Silvia

Accesul major la zona studiata se face din str. Calea Victoriei prin str. Univers, situata in partea de vest a terenului studiat

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este in general plan cu o usoara panta de 0,2 %

**Morfologia terenului:** din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei,

**Geologia terenului :** Zona studiata se incadreaza din punct de vedere geologic in unitatea central-vestica al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontana, formata in Paleogen datorita prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic ca efect al miscarilor fazei laramice a ciclului tectono-magnetic alpin si s-a definitivat in Neogen.

Depresiunea formata a functionat ca o cuveta de sedimente permitand acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adancime, ca efect al subsidentei continue si accentuate a microplacii Transilvaniei. Ciclul sedimentar Miocen, respectiv Tortonianului, este reprezentat prin :marne, sisturi cu radiolari, dispuse peste Sarmatianul format din marne, argile nisipoase, tuf, etc.

**Hidrografia si hidrologia terenului :** Cel mai important curs de apa in zona este raul Aries care prin intermediul afluentilor sai locali dreneaza intrega retea hidrografica din regiune. Apa subterana se prezinta ca panza feratica cu nivel liber si este cantonata in orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietris si nisip.

**Seismicitatea :** Turda, respectiv perimetrul studiat se afla in zona seismica de calcul F avand un coeficient sistemic  $K_s=0,08$  ,  $T_c=0,7$  sec, conform normativ P100/2006

**Evaluarea Geotehnica :** Categoria geotehnica :1

**Conditii de fundare :** adancimea de inghet in zona studiata este de -0,9 m fata de nivelul terenului natural sau sistematizat. Se va funda in stratul de argila galbena nisipoasa, sau pietris cu nisip la adancimea de fundare min. de -1,20 ; -1,70 m fata de nivelul actual al terenului realizandu-se incastrare minima de 20 cm in terenul bun de fundare cu  $P_{conv.}$  320-445 Kpa.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1.CIRCULATIA

Amplasamentul, are deschidere la str. Univers de 19,86 m , strada pietruita avand in subteran utilitati, respectiv retea de apa, retea de canalizare, retea de gaze naturale si o linie electrica aeriana de joasa tensiune.

Profilul transversal in dreptul terenului studiat este nedefinit

**Disfunctiuni :** zona drumului face parte din domeniul public dar partial este ocupata de anexe ( garaje, magazii) ale unor cetateni care locuiesc in blocurile situate la vest.

Distanța minimă (cea mai critică) dintre aliniamentul pazelelor situate la est de str. Univers și blocul de locuințe este de 13,75 m. Luând în considerare proiecția balcoanelor de 1,25 m rămâne o distanță utilă de 12,5 m unde se poate face corecția profilului transversal la 8,40 m. (1,2+6+1,2)

### **3.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul este liber de construcții cu destinație teren.

Disfuncțiuni : nu sunt

Terenul are o deschidere la stradă de 19,86 m și o adâncime de 144,26 m

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat pentru care se impun reglementări noi este format din 2 parcele P1, P2 are o suprafață totală de 3396 mp.

Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul este proprietate particulară conform extraselor de CF

### **3.3. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Strada Univers, respectiv zona studiată dispune de următoarele rețele de utilități :

-rețea publică de apă potabilă

-rețea publică de canalizare

-rețea publică de gaze naturale

-rețea electrică aeriană de 220 V

Percelele care se vor forma în zona studiată pot fi racordate la toate utilitățile.

**Disfuncțiuni** : nu sunt.

### **PROBLEME DE MEDIU**

Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural și conform studiului geotehnic este stabil.

Funcțiunea principală este de locuire cu funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni și activități ce nu produc noxe. Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în puștele închise și transportate de firmă de salubritate la rampa de gunoieră a localității în baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea acestor construcții de locuințe nu va fi afectat mediul înconjurător și nu vor fi afectate vecinătățile.

Din punct de vedere al înălțimii regimului de înălțime propus nu afectează vecinătățile.

Din punct de vedere al amplasamentului zona va avea destinația de zonă rezidențială cu locuințe individuale compatibile cu destinația zonei.

### **3.4. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Nevoia de locuințe este în continuare ridicată, dovadă și solicitările de parcelări de terenuri arabile situate în intravilan, pentru construcții de locuințe noi. Primăria a încurajat și încurajează dezvoltarea de zone rezidențiale fapt confirmat prin crearea de zone noi adiacente străzii Univers.

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

### **4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE – PREVEDERI ALE P.U.G.**

Funcțiunea de locuire propusă se include în programul de dezvoltare a localității, dezvoltarea locuirii permanente la standarde moderne.

Conform P.U.Z.- Mobilare Calea Victoriei- Dig Aries se pot autoriza locuințe individuale și colective mici, inclusiv anexele aferente.

Amplasarea clădirilor caile de acces și retragerea din aliniament se vor reglementa prin P.U.D.

#### **INDICI DE CONTROL:**

H MINIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 35%

C.U.T. MAXIM = 0,9

**LOCALIZARE** : Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Turda, cu deschidere la str. Univers

#### DELIMITARI :

Terenul se invecineaza cu :

- in partea de nord: proprietate particulara SC MACIO SRL
- in partea de vest : proprietate particulara SC MACIO SRL ( Nagy Ana)
- in partea de vest: Str. Univers
- in partea de sud: Bocos, Corseu Artemie, Costantea Silvia

Accesul major la zona studiata se face din str. Calea Victoriei prin str. Univers, situata in partea de vest a terenului studiat

**FUNCTIUNEA DOMINANTA** : locuite individuale si colective mici de tip urban.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** : comert, birouri, prestari servicii cu poluare redusa respectandu-se OMS 119, zone verzi.

**DISPONIBILITATI DE TEREN** : zona construabila si in curs de construire in ultimii 20 ani

**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA** (PUZ-PUD-uri aprobate in zona): regim de inaltime preponderent P+M cu actente P+ 1+M

Starea cladirilor : buna/ f. buna

**ELEMENTE PROTEJATE** : nu e cazul

#### **REGLEMENTARI PROPUSE :**

- **PERMISIUNI**

Se pot elibera certificate de urbanism pentru constructii noi si ulterior daca este necesar pentru extinderea, completarea sau inlocuirea constructiilor propuse pe fronturile strazi patrundu-se limita minima a alinierii fata de strada respectiv retragere de minima stabilita prin regulament. Se pot autoriza locuinte individuale si dotari aferente zonei de locuit, anexe ale locuintelor tip garaje, foisoare, magazii

- **RESTRICTII**

Este interzisa autorizarea de investitii pouante, spatii mari de depozitare de orice fel sau adaposturi de animale tip grajduri colective, accesele si apropierea de zonele rezidentiale existente sau amplasarea constructiilor fata de vecinatati, nepermitand acest lucru.

#### **INDICI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUD**

H max = 3 nivele

P.O.T max = 35 %

C.U.T. max = 0,9

H max cornisa + 9 m fata de CTA

#### **4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul se poate amenaja cu gazon, plantatii de pomi fructiferi sau arbusti

Zona ramasa libera de constructii, alei sau trotuare se poate folosi la gradinarit. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural.

#### **4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulatia in zona este asigurata de str. Univers care face legatura spre alte unitati teritoriale ale municipiului.

Str. Univers este o strada pietruita cu utilitari subterane existente fara trotuare in zona terenului studiat si cu sectiune transversala nedefinita.

Reglementarea circulatiei se face prin largirea si modernizarea strazii Univers in zona libera spre blocul de locuinte, la 2 benzi de curcularie de cate 3 m fiecare si trotuare contrapuse de 1,2 m. Pentru acest fapt se va corecta limitele strazii din terenul adiacent ce face parte din domeniul public (vezi profil transversal 1-1).

Accesul la locuintele propuse se face printr-o alee carosabila privata cu latimea de 4 m si supralargire cu alveole la intrarea in curte ( prima etapa).

In momentul mobilarii terenului situat in partea de nord, exista posibilitatea (daca proprietarul terenului doreste) largirii acestei alei carosabile private la 8 m, creindu-se un drum cu 2 benzi de circulatie de 3 m si 2 trotuare contrapuse de 1 m public (vezi profil transversal 2-2 etapa II).

Pentru respectarea reglementarilor propuse privind modernizarea circulatiei este necesara largirea strazii Univers spre vest teren din domeniul public.

#### **4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Terenul studiat va fi tratat in cadrul unitatii teritoriale de referinta, cu destinatia de locuinte unifamiliale de tip urban si functiuni complementare –

Terenul studiat va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- Zona de locuinte individuale cu suprafata de 2982 mp
- Zona de circulatie cu suprafata de 414 mp

#### **4.5 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

##### **- Zonificare, parcelare**

Beneficiarii doresc realizarea unei zone rezidentiale pe terenul supus studiului, compusa din 4 parcele.

**Zona locuinte individuale** cu suprafata de 2982 mp cuprinde urmatoarele parcele:

- parcela 1 cu suprafata de 782 mp
- parcela 2 cu suprafata de 600 mp
- parcela 3 cu suprafata de 600 mp
- parcela 4 cu suprafata de 1000 mp

Zona de locuinte individuale cuprinde urmatoarele subzone :

- Suprafata construita max 35%- max 1044 mp
- Alei, parcuri 20% 596 mp
- Spatii verzi, gradina min 45% - min 1342 mp

##### **- Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul este proprietate particulara in suprafata de 3396 mp din care suprafata de 414 mp va constitui circulatie care ramane in proprietate private, pana in momentul largirii carosabilului care deserveste si terenurile adiacente

##### **- Reglementari urbanistice pentru zona studiata in vederea construirii de locuinte si dotari complementare**

**Aliniamentul** este considerat limita de separare intre strada si parcelele construibile.

**Limita alinierii** –aliniera frontului construit :

- la distanta **de min 6,0 m fata de imprejmuirea la strada Univers (aliniamentul stradal)**
- la distanta **de min 3,0 m fata de imprejmuirea la aleea privata propusa**

##### **Suprafata parcelei, front la strada, limita zonei construibile fata de vecini, accese pe parcela**

PARCELA 1: Front la strada 15,80 m S=782 mp

Limita zonei construibile fata de vecini : 1,0 m fata de V ; 2,0 m fata de S

Acces la parcela :N si V

PARCELA 2: Front la strada 31,47 m S=600 mp

Limita zonei construibile fata de vecini :5,0 m fata de V ; 2,0 m fata de S ; 1 m fata de E

Acces la parcela :N

PARCELA 3: Front la strada 28,97 m S=600 mp

Limita zonei construibile fata de vecini :5,0 m fata de E ; 2,0 m fata de S ; 1 m fata de V

Acces la parcela :N

PARCELA 4: Front la strada 25,49 m S=1000 mp

Limita zonei construibile fata de vecini :1,0 m fata de V ; 2,0 m fata de S ; 5 m fata de E

Acces la parcela :V

NOTA : La optiunea beneficiarului Cladirile se pot retage cu minim 1 m fata de una din limitele laterale, respectiv est sau vest, retragerea de la limita opusa fiind de minim 5 m.

##### **PROCENTUL maxim DE OCUPARE AL TERENULUI**

P.O.T. = 35%

##### **COEFICIENTUL maxim DE UTILIZARE AL TERENULUI**

C U T = 0,9

##### **INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR**

Regimul max de inaltime= 3 nivele  
H maxim la cornisa : +9,0 fata de CTA  
Nr. Locuinte/ parcela :1  
Nr. max apartamente/loc:3

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus , dar respectandu-se distantele minime de insorire si reglementarile codului civil pentru fiecare locuinta in parte.

Constructiile se pot realiza optional si cu subsol sau demisol, in acest caz demisolul va fi considerat nivel.

#### **4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Rețelele edilitare in zona sunt existente cladirile se por bransa in baza proiectelor de specialitate cu acordul furnizorilor de utilitati.

Capacitatile acestor rețele sunt suficiente pentru a deservii si locuinte individuale propuse.

##### **INSTALATIA ELECTRICA :**

Reteaua electrica aeriana de joasa tensiune este asigurata prin extinderea rețelei existente pe aleea carosabila propusa de preferat prin LES.

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la rețeaua publica.

##### **INSTALATIA DE GAZ:**

Racordarea cladirilor nou propuse se va face din rețeaua publica a strazii strazii Univers, dupa prelungirea acesteia pe aleea carosabila propusa cu bransamente subterane. Bransamentele se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente

Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare. Dupa realizarea bransamentelor se va reface suprafetele carosabile la starea initiala.

##### **INSTALATIA DE APA:**

Reteaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii Univers.

Racordarea cladirilor nou propuse se va face din rețeaua publica a strazii prin plelungirea pe aleea carosabila propusa apoi cu bransamente subterane. Bransamentele se vor face prin proiectul tehnic si cu aviz din partea furnizorului Compania de apa ARIES, tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente. Dupa realizarea bransamentelor se va reface suprafetele carosabile la starea initiala.

##### **INSTALATIA DE CANALIZARE:**

Reteaua de canalizare publica este existenta in subteranul strazii Univers.

Racordarea cladirilor nou propuse se va face la rețeaua publica de canalizare cu bransamente subterane si camine de racordare si vizitare prin plelungirea pe aleea carosabila propusa. Bransamentele se vor face prin proiectul tehnic si cu aviz din partea furnizorului Compania de apa ARIES, tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente. Dupa realizarea racordurilor de canalizare se va reface suprafetele carosabile la starea initiala.

#### **5. CONCLUZII**

Conform datelor prezentate si fiind conditii de amplasare si racordare la utilitati studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor.

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS