



S.C. PVD ARHITECT S.R.L.
Nr. RC J18/759/1993; CIF RO4447762;
Cont : RO24RNCB0149042116770001
deschis la BCR TG.-JIU
Atelier: str. Tudor Vladimirescu,
nr. 1-17, et. 3, Tg.- Jiu, jud. Gorj

TEL: 0722 325587; FAX: 0353 408772
Email: pvd_arh@yahoo.com

Nr. 6 din 17.05.2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

**DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE EXISTENTĂ (C1)
CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ ŞI ANEXĂ: GARAJ AUTO**

Mun. Turda, Aleea Mureş, nr. 1, nr. cad. 51372, jud. Cluj

Proiect: 6/2024
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: S.C. PVD ARHITECT S.R.L.
Beneficiar: MUREŞAN MARIUS ALEXANDRU şi
MUREŞAN TUNDE ENIKO

Semnături

Arh. Pasăre Viorel Dorel
Arh. Pasăre Alexandra Cristina
Tehn. Arh. Păușan Antoniu
Ing. Oniga Florin
Ing. Dijmărescu Claudia

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 100/03.04.2024
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE DONAȚIE IMOBILIARĂ NR. 22/15.01.2024
- ACT DE IDENTITATE AL PROPRIETARULUI
- AVIZE/ACORDURI:
 - STUDII DE SPECIALITATE
 - o STUDIU GEOTEHNIC + VERIFICARE Af
 - o STUDIU TOPOGRAFIC
 - MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

| | | |
|----|--|-------------|
| 01 | ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ | sc. 1:2000; |
| 02 | SITUAȚIA EXISTENTĂ | sc. 1:500; |
| 03 | REGLEMENTARI URBANISTICE | sc. 1:500; |
| 04 | REGLEMENTARI EDILITARE | sc. 1:500; |
| 05 | TIP PROPRIETATE, CIRCULAȚIA TERENURILOR, OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | sc. 1:500; |
| 06 | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ | sc. - |

MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:

Proiect nr. 6/2024 - P.U.D. pentru 1. desființare construcție existentă (C1)

2. construire locuință unifamilială și anexă: garaj auto

- AMPLASAMENT:

Jud. Cluj, Mun. Turda, Aleea Mureș, Nr. 1, Nr. Cad. 51372

- BENEFICIAR:

MUREȘAN MARIUS ALEXANDRU și MUREȘAN TUNDE ENIKO

- ELABORATOR:

S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Str. Tudor Vladimirescu, nr. 1-17, et. 3, mun. Tg-Jiu, jud. Gorj

- DATA ELABORARII:

Mai 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează prin aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism nr. 100/03.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Turda.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „DESFIIȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ (C1), CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ: GARAJ AUTO”.

Tema program a obiectivului propus este construirea unei locuințe unifamiliale (P+M) și anexă: garaj auto.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirilor;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcțiilor propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării lucrărilor de construcții" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ORDIN nr.37/N din 8 Iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General, HCL nr. 160/1999, prelungit conform HCL nr. 306/28.12.2023 și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor;

- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise - Memoriul general PUD (capitolul 1 - 3), cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

- Reglementările de Urbanism (capitolul 4), enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1: 500 și 1: 2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice, tehnice (echipare edilitară) și juridice (tip proprietate, circulația terenurilor, obiective de utilitate publică), stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului Turda, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltarea urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

1.6. MOD DE PREZENTARE

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit într-un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu ($S = 1595,00$ mp) este proprietatea familiei Mureșan Marius Alexandru, căsătorit cu Mureșan Tunde Eriko.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Turda, județul Cluj, localizat în cartierul Băi Sărate, pe Aleea Mureș, nr. 1 (nr. cad. 51372).

Terenul studiat este situat atât în UTR LM 5 – zonă locuire individuală de tip urban cu

H maxim = 3 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,5), cât și în UTR LM 30 – zonă de locuire individuală de tip urban și funcțiuni complementare (dotări de interes public) cu H maxim = 2 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,2).

Conform art. 32 al Legii 350/2001: în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Amplasarea față de aliniament - clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite.

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice și a unui studiu geotehnic.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj și studiul geotehnic, întocmit de către SC EMIDI SRL, ing. geolog Popa Emil Carol, figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Turda, terenul ce face obiectul documentației se află într-o zonă predominant rezidențială de locuințe individuale, în UTR LM 5 – zonă locuire individuală de tip urban cu H maxim = 3 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,5) și în UTR LM 30 – zonă de locuire individuală de tip urban și funcțiuni complementare (dotări de interes public) cu H maxim = 2 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,2).

Mai sunt admise:

- Servicii nepoluante, compatibile cu funcția de locuire;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale;
- Accese carosabile, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Aceasta zonă funcțională este reglementată prin prevederile capitolului IV.9.1 din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Turda.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unor asemenea construcții (locuință unifamilială și anexă: garaj auto) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivelor propuse.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul prezentei documentații (respectiv proprietarul terenului, familia Mureșan Marius Alexandru și Mureșan Tunde Eniko), sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă, în UTR LM 5 și UTR LM 30 - stabilite prin PUG – mun. Turda.

3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are accesul carosabil și pietonal direct la strada Aleea Mureș care, prin intermediul străzii Livezilor și a drumului Ceanului, are accesibilitate către centrul municipiului Turda și restul județului.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are formă de trapez, dimensiunile fiind specificate în planul topografic și planul de situație pentru desființare, anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- NE – Fekete Peter Gabor;
- SE – str. Aleea Mureș;
- SV – Pop Iuliana și Hegeș Maria;
- NV – Szabo Nicolae și teren cu nr. cad. 56248;

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură în funcție de materialele utilizate și de vechimea fondului construit, majoritate având o stare bună sau foarte bună.

Zona învecinată, spre nord-est este ocupată de locuință individuală, respectiv teren curți-construcții, la sud-est de stradă (domeniu public) și spațiu verde folosit ca parcare neamenajată, iar la nord-est și nord-vest terenuri libere, respective terenuri curți-construcții.

Pe latura sud-est, peste stradă, pe lângă locuințe individuale există și construcții cu destinația de pensiune, ceea ce ar necesita, ca din zona de spațiu verde existentă, să se amenajeze locuri de parcare pentru turiști.

Pe amplasamentul studiat există o construcție pe parter, cu suprafața construită = 49,00 mp și suprafața desfășurată de 49,00 mp, care este propusă a fi desființată.

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții, conform Certificat de Urbanism și Extras de carte funciară pentru informare.

Terenul studiat este delimitat pe laterale, spate și parțial la stradă (în dreptul construcției propuse pentru desființare), de împrejurimi - garduri din plasă de sârmă.

Indici de ocupare a terenului:

POT : 3,07%

CUT : 0,03

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de o construcție cu destinație de locuință, care este propusă pentru desființare.

S construit = 49,00 mp.

S teren liber = 1.546,00 mp.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de P ... P+1+M, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5.DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă predominant rezidențială

3.6.REGIMUL JURURIDIC AL TERENURILOR

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în 2 categorii de proprietate:

- zona străzii – terenuri proprietate publică de interes local – Aleea Mureș;
- terenuri private - proprietate privată a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanei fizice Mureșan Marius Alexandru căsătorit cu Mureșan Tunde Eniko, dobândit prin Contract de donație imobiliară, autentificat cu nr. 22/15.01.2024 la BNP Harosa Romana.

3.7.CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, construcția este amplasată în zona $ag = 0,10$ g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $Tc = 0,7$ s, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.
- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu gref = 0,40 kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Încărcări date de vânt".
- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $Sk=1.5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".
- Adâncimea de îngheț este 0,80 – 0,90 m de la nivelul terenului.

3.8.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structurile clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt realizate din zidărie portantă cu sâmburi din beton armat. Starea clădirilor este în general bună datorită vechimii mici și a întreținerii adecvate a lor.

3.9.ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat este situat într-o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, canalizare pluvială, gaze naturale, rețea de televiziune și internet prin cablu.

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru realizarea lucrărilor de construire a unei locuințe unifamiliale și a unei anexe: garaj auto.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială și a unei construcții anexe (garaj) pentru adăpostirea, întreținerea și repararea autoturismelor, motocicletelor și vehiculelor agricole personale pe care le deține, în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, aliniamente, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă, etc.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compoziționale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unei bune accesibilități auto.

b. Criterii funcționale

- respectarea funcțiunilor stabilite prin PUG mun. Turda, UTR LM 5 și UTR LM 30;
- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol reglementat în zonă;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută (retragerile sunt cotate pe planșa nr. 3):

- construcția cu destinația rezidențială (locuință unifamilială), în regim de înălțime parter și mansardă, va fi amplasată în partea de nord-est a terenului, în UTR LM 5;
- anexa (garaj auto) va fi amplasată în partea de nord-est a terenului, în UTR LM 30;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal pe terenul studiat se realizează din strada Aleea Mureș după cum urmează: un acces auto va fi realizat în fața garajului auto, unde se va amplasa și o platformă, iar din aceasta se va realiza un drum de 3,00 m, pe latura nord-vest, până la locuință, iar accesele pietonale vor fi realizate, unul în fața locuinței și unul la garaj;
- pentru terenul studiat se propune realizarea împrejuririi sale, pe toate laturile;
- terenul studiat are în incintă branșament energie electrică și apă, dar acestea trebuiesc refăcute după desființarea construcției existente, iar pentru obiectivele propuse necesită branșamente noi la toate utilitățile existente la strada Aleea Mureș.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 1.595,00 mp.

Construcții existente menținute - nu este cazul.

Construcția existentă cu suprafața de 49,00 mp va fi desființată;

Construcție propusă (locuință):

- regim de înălțime Sp+P+E
- înălțime maximă la atic 5,50 m de la cota zero și 8,60 m la coamă;
- suprafață construită la sol = 162,85 mp;
- suprafață construită desfășurată = 325,70 mp;

Construcție propusă (anexă-garaj auto):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la atic 3,00 m de la cota zero și 4,45 m la coamă;
- suprafață construită la sol = 112,00 mp;
- suprafață construită desfășurată = 112,00 mp;

Circulații auto și platformă auto, dalată

- suprafața ocupată = 191,28 mp

Circulații pietonale dalate (trotuar, alei)

- suprafața ocupată = 150,99 mp

Spații verzi și gradină

- suprafața ocupată = 977,88 mp

Accesul auto și pietonal, la proprietate, se face din strada Aleea Mureș.

Pentru realizarea accesului auto se va interveni pe terenul proprietate publică, între partea carosabilă și aliniament. Accesul pietonal se face direct din trotuarul existent.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- CONTRACT DE DONAȚIE IMOBILIARĂ NR. 22/15.01.2024;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 100/03.04.2024 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARA CF. NR. 1586/16.01.2024;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR.
- PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL;
- PLAN TOPOGRAFIC SC. 1: 500;
- STUDIU GEOTEHNIC.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Pentru realizarea construcțiilor propuse, locuință unifamilială și anexă (garaj auto), pe terenul studiat (nr. cad. 51372), se propune următoarea amplasare:

Zona edificabilă – locuință

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți:
- față de limita stradală = 3,30 m;
- față de limita de nord-est = 3,00 m;
- față de limita de nord-vest = 6,70 m;
- față de anexă (garaj auto) = 21,08 m;

Zona edificabilă – anexă (garaj auto)

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți:
- față de limita stradală = 3,45 - 6,40 m (variabil datorită formei terenului);
- față de limita de sud-vest = 3,00 m;
- față de limita de nord-vest = 17,20 m;
- față de locuință = 21,08 m;

Regim de înălțime: - locuință Sp +P+ E;
- anexă P

Funcționalități propuse:

- rezidențială - locuință unifamilială și anexă locuință (garaj auto);

Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Garajul auto este un ansamblu de încăperi amenajate și înzestrate cu tot utilajul necesar pentru adăpostirea, alimentarea și întreținerea autovehiculelor.

Caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției - IV

Sistem constructiv propus:

1. locuință cu următoarea structură constructivă:

- Structură în cadre din beton armat cu
- fundații izolate și grinzi de echilibrare;
- placă beton slab armată;
- stâlpi beton armat;
- pereți exteriori din cărămidă 30 cm, termosistem 10 cm, culoare alb și crem;
- pereți interiori de compartimentare de 25 și 15 cm din cărămidă;
- tâmplărie exterioară din lemn culoare maro;
- șarpantă din lemn;
- învelitoare din tablă tip Lindab, imitație țiglă, culoare gri.

2. anexă cu următoarea structură constructivă:

- Structură în cadre metalice cu
- fundații izolate, cu grinzi de echilibrare;
- placă beton slab armată;
- stâlpi metalici tip HEA;
- pereți exteriori, panouri termoizolante (tip sandwich), culoare gri;
- pereți interior de compartimentare din panouri termoizolante (tip sandwich);
- tâmplărie exterioară metalică și/sau panouri sandwich, culoare maro;
- șarpantă metalică;
- învelitoare din panouri sandwich, culoare gri.

La nivelul acoperișului vor fi montate panouri fotovoltaice;

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestor obiective se va face la următoarele faze de proiectare: PTh / DTAC.

Zona edificabilă - circulații auto, platformă auto

- dale prefabricate de 5 cm, pe pat de nisip, culoare gri;

Zona edificabilă - circulații pietonale (trotuar, alei)

- dale prefabricate de 5 cm, pe pat de nisip, culoare maro-roșcat;

Zona edificabilă - spații verzi și gradină

- gazon, grădină de flori și legume, plantații de vie, arbuști și pomi fructiferi;

Zona afectată de construcții se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcțiilor noi față de limitele laterale a parcelei, la nord-est și sud-vest, se face la 3,00 m, respectând prevederile Codului Civil față de vecinătăți (minim 2,00 m la fațadele cu ferestre și 0,60 m la fațadele fără ferestre).

Aliniamentul construcțiilor propuse la stradă, se raportează la locuința din vecinătatea nord-est (proprietar Fekete Peter Gabor), care este la 3,30 m.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Construcțiile propuse prin amplasamentul propus, forma arhitecturală, regimul de înălțime, volumetrie și culoare, se încadrează în contextul actual, arhitectural și urbanistic al zonei. Integrarea și armonizarea lor, cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele folosite, acreditate prin agrement tehnic și declarație de conformitate.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Construcția existentă în suprafață de 49,00 mp se va desființa și va elibera amplasamentul pe care urmează a se realiza locuința propusă.

Tabloul electric general, al construcției existente, se va re poziționa la limita terenului la stradă, urmând a se realiza branșamentele pentru locuință, anexă și iluminatul de incintă, în baza unei autorizații de construire, a unei documentații de specialitate și a execuției cu personal sau firmă autorizată.

Din căminul de apă și căminul de canalizare existent se vor realiza branșamentele atât la locuință, cât și la anexă, urmând a se realiza un cămin de canalizare nou în colțul sud-estic al terenului studiat.

Pentru locuință este necesar un branșament la rețeaua de gaze existentă de-a lungul străzii Aleea Mureș.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul se va face din str. Aleea Mureș prin amenajarea unei alei carosabile pentru intrare și ieșire în zona anexei, iar în interiorul parcelei se va amenaja o suprafață de teren pavată (platformă), care poate fi folosită și ca parcare, dar în primul rând va servi pentru manevre de întoarcere a autovehiculelor sau vehiculelor cu gabarite mai mari, pe care proprietarul le deține și care, uneori, necesită lucrări de reparații și întreținere.

Aceste vehicule sunt, de primăvara până toamna, în activitate sau în staționare, pe câmp, dar, ocazional sau pe perioada de iarnă vor fi aduse în garajul propus.

Din platforma dalată, se va realiza o alee carosabilă (drum de 3,00 m lățime), care va duce la locuința propusă. Această alee poate fi utilizată și de către mașinile de pompieri pentru intervenții, în caz de necesitate. De asemenea mașinile de pompieri pot interveni, direct și din strada Aleea Mureș.

Accesul pietonal va fi realizat, din trotuarul străzii Aleea Mureș, atât la locuință cât și la garaj, prin alei dalate de 2,00 m lățime.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor s-a realizat luând în calcul forma parcelei, particularitățile topografice (înclinare de la nord-est spre sud-vest) și reglementările impuse prin PUG municipiu Turda, respectiv UTR LM 5 și UTR LM 30.

Locuința va fi amplasată la nord-est, în zona mai înaltă, devenind dominantă verticală pentru latura stângă a străzii Aleea Mureș, iar anexa va fi poziționată la sud-vestul terenului, pentru a avea un acces facil al mașinilor din strada existentă.

Terenul studiat se va sistematiza pe verticală, astfel încât să se evite diferențele de nivel care pot pune probleme accesului carosabil.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se afla în zona de protecție a unui monument de arhitectura (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic Național).

Conform mențiunilor din certificatul de urbanism pentru UTR LM 30, avem ca elemente protejate – platoul băilor sărate, situate la peste 200,00 m de amplasamentul studiat, unul din lacuri fiind la 275,00 m, iar băile sărate și ștrandul Turda, fiind situate la cca. 580,00 m.

Băile Sărate se află într-o zonă depresionară, înconjurată de păduri, la o altitudine medie de 360 m, constituind cel de al doilea areal al rezervației naturale "Sărăturile Ocna Veche".

Harta Iosefină din anii 1769-1773 arată că la Băile Sărate existau atunci 16 lacuri.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile ce fac obiectul prezentei documentații nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Anexa propusă (garaj auto) respectă funcțiunile complementare ale zonei.

În incintă se va amenaja o platformă destinată pentru depozitarea europubelelor de colectare selectivă a deșeurilor. Preluarea și depozitarea la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității se va face prin grija beneficiarului și a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Anexa propusă va fi prevăzută cu separator de nămol și produse petroliere (separator de hidrocarburi), iar deversarea apelor pluviale contaminate în rețeaua exterioară unitară se face numai după trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi tip FREYLIT.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În PUD-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate obiective de utilitate publică.

De asemenea nici în vecinătatea terenului studiat nu se preconizează a se realiza astfel de obiective, în viitorul apropiat.

Amplasarea obiectivelor propuse și accesul la terenul studiat nu necesită modificări majore ale cadrului natural din vecinătatea amplasamentului.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivelor propuse. Se prevăd amenajări peisagistice specifice unui teren cu funcțiune rezidențială, cu parcele cu gazon, grădină de flori și legume, precum și plantații de vie, arbuști și pomi fructiferi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul străzii Aleea Mureș este de categoria III. Prin PUD nu este prevăzută cedarea unei porțiuni din teren pentru asigurarea traficului auto și pietonal.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Locuința propusă va avea cota $\pm 0,00$ la 0,70 m față de terenul amenajat, iar garajul casei și anexa (garaj auto) va avea cota $\pm 0,00$ la 0,10 m.

Deoarece există diferență de nivel (în descreștere) între zona de nord-est și zona de sud-vest și între zona de sud-est și nord-vest, se propune realizarea de umpluturi de pământ, evitându-se diferențe de nivel majore, care pot pune probleme accesului carosabil. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este următorul:

– locuință

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți:
- față de limita stradală = 3,30 m;
- față de limita de nord-est = 3,00 m;
- față de limita de nord-vest = 6,70 m;
- față de anexă (garaj auto) = 21,08 m;

– anexă (garaj auto)

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți:
- față de limita stradală = 3,45 - 6,40 m (variabil datorită formei terenului);
- față de limita de sud-vest = 3,00 m;
- față de limita de nord-vest = 17,20 m;
- față de locuință = 21,08 m;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform cu planșa 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori urbanistici (instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane), care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 437,70 / 1595 = 0,27$ - PROPUS (maxim 0,50 pentru UTR LM 5 și maxim 0,20 pentru UTR LM 30, c.f. art. 19 din RLU PUG Turda)

Procentul de ocupare a terenului (POT) raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) \times 100 = (325,70 / 1595) \times 100 = 17,23$ - PROPUS (maxim 35%, atât pentru UTR LM 5, cât și pentru UTR LM 30, c.f. art. 19 din RLU PUG Turda);

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 19 - Subzona de locuire individuală de tip urban, punctual d., din R.L.U și este pentru UTR LM 5 maxim 3 nivel și pentru UTR LM 30 maxim 2 nivele.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Utilitățile la energie electrică, apă și canalizare se vor racorda la rețelele existente în incintă, iar gazele, televiziune prin cablu și internet de la rețelele stradale existente pe strada Aleea Mureș, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la tabloul general existent (care a deservit locuința propusă pentru desființare). Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivelor noi propuse și liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire centrală cu combustibil gazos.

Alimentarea cu gaze se va realiza prin branșament la rețeaua stradală existentă pe str. Aleea Mureș, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la căminul de apă potabilă existent în incintă (care a deservit locuința propusă pentru desființare), care este branșat la rețeaua stradală.

Poziția sa respectă distanțele minime față de orice sursă posibilă de poluare, conform Aln. 2 / Art. 27 / Cap. III / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Canalizare

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea locuinței se realizează la căminul existent în incintă (care a deservit locuința propusă pentru desființare), care este racordat la rețeaua stradală. Pentru anexă (garaj auto) se prevede realizarea unui alt cămin ape menajere care se va branșa la rețeaua stradală existent.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din cele 2 imobile se va amplasa o platformă destinată pentru depozitarea europubelelor de colectare selectivă a deșeurilor.

Preluarea și depozitarea la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității se va face prin grija beneficiarului și a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ

| DESTINAȚIE | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|------------------------|----------|---------|---------|---------|
| | mp | % | mp | % |
| Construcții, din care: | 49,00 | 3,07% | 274,85 | 17,23% |
| Locuință | 49,00 | 3,07% | 162,85 | |
| Anexă (garaj auto) | | | 112,00 | |
| Circulații auto | | | 191,28 | 11,99% |
| Circulații pietonale | | | 150,99 | 9,47% |
| Spații verzi | 1546,00 | 96,93% | 977,88 | 61,31% |
| Steren studiat | 1595,00 | 100,00% | 1595,00 | 100,00% |

POT existent = 3,07%

CUT existent = 0,03

Regim de înălțime existent = P

POT propus = 17,23%

CUT propus = 0,27

Regim de înălțime propus = Sp+P+E la locuință și P la anexă (garaj auto)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru PUD 1.DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ (C1), 2.CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ – GARAJ AUTO, în mun. Turda, strada Aleea Mureș, nr. 1, nr. cad. 51372, jud. Cluj, a rezultat în urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea propusă a fi realizată pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei, stabilit prin PUG Mun. Turda, UTR LM 5 – zonă locuire individuală de tip urban cu H maxim = 3 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,5), cât și în UTR LM 30 – zonă de locuire individuală de tip urban și funcțiuni complementare (dotări de interes public) cu H maxim = 2 nivele (POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,2).

CUT-ul propus de 0,27 se încadrează în media CUT-urilor celor două UTR-uri $(0,5 + 0,2)/2 = 0,35$.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la strada Aleea Mureș.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC, PTh - DE). După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Turda, investitorul pe baza C.U. emis de primăria mun. Turda va putea trece la fazele DTAC, PT, DE de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)