

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI



Jud. Cluj, Com. CIURILA, sat.SALICEA, C.F. nr.: 53203

MT 224/22 MTC Urbanism PUD Memoriu 224 07.2022

FOAIE DE CAPĂT

**ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ,
ACCES, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI
ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.**

JUD. Cluj, Com. CIURILA, sat.Salicea, C.F.:53203

BENEFICIAR: VERATTI DEVELOPMENT S.R.L.

Municipiul Cluj-Napoca, Strada BORHANCUIULUI, Nr.26, Scara 3, Etaj3, Ap.43, Jud.Cluj.

Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL

Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.
AMPLASAMENT:	Jud.Cluj, Com.CIURILA, Sat.Salicea, C.F.:53203
BENEFICIARI:	VERATTI DEVELOPMENT S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, Str.BORHANCUIULUI, Sat.Salicea, C.F.:53203
DATA:	07. 2022
NR. PROIECT:	224/2022
FAZA:	P.U.D.
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0771048440
Cod CAEN	7111
PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURA	S.C. MAIATEC S.R.L. Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0040.752855825
ȘEF PROIECT	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL <i>Cluj-Napoca, Str. Dr. Louis Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj</i>

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL

1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	5
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:	5
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	5
3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe libere	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5. Destinația clădirilor	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate	6
3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare	6
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora	7
3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).....	7
3.10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.).....	7
3.11. Echiparea existentă	7
4. REGLEMENTĂRI	7
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:	7
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	7
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	7
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.)	8
4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale.....	8
4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:.....	8
4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	8
4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	8
4.9. Profiluri transversale caracteristice.....	8
4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)	9
4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	9
4.12. Echipare tehnico-edilitară:	9
4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).....	9
5. CONCLUZII.....	10

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **VERATTI DEVELOPMENT S.R.L.**, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.“

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ACCES ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

ADRESA: Comuna CIURILA, Sat.Salicea, Jud.Cluj.

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: **VERATTI DEVELOPMENT S.R.L.**
Mun. Cluj-Napoca, Str.BORHANCULUI, Nr.26, Scara 3, Etaj 3,
Ap.43, Jud.Cluj

DATA ELABORĂRII Iulie 2022

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAIATEC S.R.L.**
Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1,
CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA
9930
Tel: 0040.752855825

PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURĂ **S.C. MAIATEC S.R.L.**
Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA
9930
Tel: 0040.752855825

PROIECTANT SPECIALITATE RUR: **SC NDA7 PROIECT SRL**
Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj
Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării constă în parcelarea terenului, reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare al terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Salicea, Com.Ciurila, Teren identificat prin Nr.cad.: 53203

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se încadrează conform PUG Comuna Ciurila - UTR 1 -L - Subzona rezidențială de tip rural și funcțiuni complementare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul este accesibil pentru pietoni și autovehicule.

Accesul se face din DRUMUL JUDEȚEAN EXITENT - DJ 107 R, pe latura SUD-VEST a parcelei.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

SUPRAFAȚA:	Suprafața totală a parcelei este de 1000 mp conform C.F. nr. 53203 și de 1021 mp măsurată.
FORMĂ DIMENSIUNI:	Formă neregulată
	Lățime maximă 51,265 m
	Lungime maximă (adâncime) 59.235 m
VECINĂȚĂȚI:	Sud-Vest - Drum județean - strada DJ 107 R
	Nord-Vest - Teren construit (proprietate privată)
	Nord-Est - Teren Extravilan
	Sud-Est - Teren Extravilan
PARTICULARITĂȚI TOPOGRAFICE:	Alura terenului pe care sunt amplasate construcțiile prezintă declivități, având o diferență de nivel de cca. 4 m dinspre Nord-Vest spre Sud-Est.

3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe libere

Terenul este neconstruit, având o suprafață de 1000 mp, conform extrasului **C.F. nr. 53203 și 1021 mp măsurată** conform extrasului **C.F. nr. 53203**.

Folosința actuală a terenului: arabil.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are configurația țesutului tradițional rural, cu parcele care au adâncimea mult mai mare decât frontul, cu locuințe cu regim redus de înălțime și anexele gospodărești aferente. Nu exista o aliniere sau o regulă de amplasare a construcțiilor.

3.5. Destinația clădirilor

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă, cu regim de construire deschis, zonă rezidențială cu clădiri de locuit individuale sau semicolective.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarului **VERATTI DEVELOPMENT S.R.L.**, conform extrasului **C.F. nr.53203**, și are o suprafață măsurată de 1021 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare

TIPUL ȘI CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE: construcții zidărie, beton armat;

ZONA SEISMICĂ:6; $a_g=0,10g$; $T_c=0,7$ sec.;

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ: (0,80/0,90) m;

Coloana litologică identificată în punctul de forare alături de observațiile directe și măsurătorile efectuate au relevat o serie de elemente care pot fi sintetizate astfel:

Foraj 1

0,00-0,60 – Sol vegetal și argilă deluvială;

0,60-3,70 m – Argilă maronie-cafenie, marnoasă, cu elemente calcaroase, vârtoasă;

3,70-5,00 m – Argilă maroniu-roșcată, cu intercalații de nisip și calcar, vârtoasă.

Apa subterană nu s-a interceptat pe acest interval de adâncime.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g = 0,10g$.

3.10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul este neconstruit.

3.11. Echiparea existentă

În proximitatea parcelei nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare și gaze naturale. Propunem puț forat și fosă septică. Există rețele de energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:

Se propune:

- Construire locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+M
- Amenajarea terenului, prin realizarea unor taluzuri și a unor ziduri de sprijin, a unor accese pietonale dalate, accese auto cu pavaj înierbat și plantarea spațiilor verzi;
- Împrejmuirea terenului.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul, se dorește construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Se propune construire locuință unifamilială.

Locuința unifamilială va avea AC= 84.52 mp și ACD= 159.76mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.)

Construcția se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei și va avea următoarele retrageri față de acestea:

- de la limita laterală Nord-Vestică - retragere minimă de 2,0 m.
- de la limita laterală Sud-Vestică - retragere minimă de 6,0 m.
- de la limita Sud-Est - retragere minima de 3,0 m.

4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală este asigurată pe alei dalate de 1,5m, combinate cu amenajarea spațiului verde. Accesul auto se va realiza direct din Drumul Județean - DJ -107 R aflat pe limita Sud-Vestică a parcelei.

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

Proiectul propune crearea unor suprafețe verzi plantate cu arbori de talie înaltă și medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon, atât în partea din față a parcelelor, cât și în partea din spate. Unde este necesar, se vor prevedea taluzuri înierbate.

4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În zonă nu sunt prezente probleme semnificative de poluare - chimică, fonică, vizuală -, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 781.57 mp și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

4.9. Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul. Accesul se va face direct din drumul județean existent- DJ 107 R care are o lățime de min. 5 m.

4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de înălțime propus este de P+M.

Acestea vor avea o înălțime la cornișă de 5,58 m, iar la coamă de 8.5 m de la cota ±0,00.

P.O.T. propus= 8.45 %

Conform certificatului de urbanism nr. 631 din 18.05.2022, se prevede un P.O.T. maxim de 35%.

4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Prin proiect se propune C.U.T. = 0,16

Conform cu certificatul de urbanism nr. 631 din 18.05.2022, se prevede un C.U.T. maxim de 0.7.

4.12. Echipare tehnico-edilitară:

4.12.1. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă: în proximitatea parcelei nu există rețea de apă.

Propunere: Alimentarea cu apă se va face prin racordare la puț forat.

4.12.2. CANALIZARE

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de canalizare.

Propunere: Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la fosă septică.

4.12.3. ENERGIA ELECTRICĂ

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de energie electrică.

Pe teren trece o linie de medie tensiune, respectiv am respectat o retragere de 12.0 m de la aceasta.

Propunere: Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă și branșament.

4.12.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcelă nu există rețele de gaze naturale.

Propunere: Alimentarea cu gaze naturale se va face prin centrală proprie.

4.12.5. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie termică.

Propunere: Alimentarea cu energie termică se va face prin racordare la rețeaua existentă și branșament.

4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

4.13.1. Indicatori urbanistici:

BREVIAR DE CALCUL

Act proprietate teren:	C.F. nr.53203, nr. cad 53203			
Suprafața teren	Din		Masurata	
	C.F.			
	1000	m ²	1021	m ²
Dimensiunile maxime ale terenului	59.235 m X 51.265 m			

SUPRAFEȚE:		
Aria construită	84.52	m ²
Aria desfășurată	159.76	m ²
Aria utilă	119.92	m ²
INDICI URBANISTICI:		
	MAXIM	PROPUS
P.O.T.	35%	8.45 %
C.U.T.	0.7	0.16
ÎNĂLȚIMI FAȚĂ DE COTA 0.00 (584,50) PARTER		
	MAXIM	PROPUS
Regim de înălțime	(S)D+P+1+M	P+M
Atic	8.00	5.85
Coama	12.00	8.5
Număr de apartamente :	1 Apartamente	
Locuri de parcare :	2 locuri	
BILANT TERITORIAL		
DENUMIREA	ARIA	PROCENT
Construit la sol	92.52 m ²	9.25 %
Pavaj auto	55.24 m ²	5.52 %
Trotuar și terase	68.67 m ²	6.87 %
P.G.	2.00 m ²	0.20 %
Zona verde	781.57 m ²	78.16 %
CATEGORII ȘI CLASE DE IMPORTANȚĂ:		
DENUMIREA	ACT	INCADRAREA
Categorie de importanță	HG 776-1997	D
Clasa de importanță	P100-1-2013	IV
ZONA SEISMICĂ:		
	Tc = 0.7 (s)	ag = 0.10 (g)

5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996, Republicată și Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

De asemenea la baza întocmirii acestei documentații a stat și Certificatul de urbanism anexat documentației și PUG Apahida aprobat prin HCL nr. 20/31.03.2005.

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, va ridica valoarea urbanistică a zonei, va respecta și se va încadra în arhitectura locală și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae

