

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL: - ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT	sat SALICEA, CF / CAD 55290 comuna CIURILA, județul CLUJ
BENEFICIAR	TUDOR ANA MARIA
PROIECTANT GENERAL	ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE	RALUCA TOMA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
NUMĂR PROIECT	P06 - 2025
DATA	IUNIE 2026

Obiectul lucrării

Obiectul Planului Urbanistic Zonal este acela de a reglementa parcela situată în sat Salicea, comuna Ciurila, județul Cluj, identificată în baza extrasului de carte funciară nr. 55290, număr cadastral 55290, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, împrejmuirea terenului, realizarea de racorduri și bransamente la utilități, amenajări exterioare și organizare de șantier. Pe baza concluziilor planului aprobat se vor elabora fazele DTAC și PT. Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de construire pe parcela reglementată în conformitate cu prevederile P.U.G. al comunei Ciurila.

1.2. Surse documentare

Plan Urbanistic General al comunei Ciurila aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ciurila nr. 48/28.07.2023.

Plan topografic, scara 1:500, întocmit de către ing. Stoian Cristian Vasile, aut: RO-BN-F, nr. 0072 și vizat de către O.CP.I. proces verbal de recepție nr. 5575 / 2024.

Studiu geotehnic întocmit de către S.C.GEOSDCONSULTING S.R.L.–ing.Sergiu Dragusanu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Localitatea Sălicea aparține administrativ de comuna Ciurila, județul Cluj, fiind situată în zona periurbană de sud a municipiului Cluj-Napoca, la o distanță de aproximativ 17 km de acesta. Accesul major în teritoriu se realizează prin drumul județean DJ 107R, axă care asigură conectivitatea directă cu municipiul prin cartierul Făget. În prezent, localitatea traversează un proces accelerat de reconversie funcțională, migrând de la un profil predominant agricol spre o zonă rezidențială modernă și de funcțiuni complementare (agrement, turism).

Prima atestare documentară a localității datează din anul 1297. Teritoriul a făcut parte istoric din ariile de influență ale domeniilor nobiliare clujene. Din punct de vedere cartografic, așezarea este clar individualizată în prima ridicare topografică a Imperiului Austro-Ungar (Harta Iosefină, 1769-1773) sub denumirea de „Seliste”, evidențiind o structură de așezare compactă, dezvoltată de-a lungul văilor. Conform datelor înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), teritoriul administrativ al localității Sălicea prezintă un potențial arheologic ridicat, evidențiat prin situri oficiale ce instituie zone de protecție d.p.d.v. al patrimoniului.

Sălicea prezintă un țesut urban mixt, unde elementele noi, contemporane, coexistă cu nucleul vechi al vetrei satului. Se mai păstrează punctual elemente de arhitectură vernaculară specifică zonei periurbane a Clujului, caracterizate prin fundații masive din piatră de Feleac și elemente de împrejmuire (porți) din lemn. Biserica ortodoxă din zid constituie principalul reper vizual și istoric din vatra veche, fiind ctitorită de Dr. Octavian Felecan (personalitate marcantă, primul prefect român al județului Turda).

În ultimii ani, în zonă au avut loc mai multe reconversii funcționale din terenuri cu destinație agricolă în terenuri cu destinație rezidențială sau de agrement, mai multe terenuri fiind parcelate și construite cu locuințe.

2.2.Încadrarea în localitate

Zona studiată se afla în intravilanul satului Salicea, la est fata de zona centrală a localității. Imobilele supuse reglementarii urbanistice nu sunt înscrise în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora. Zona studiată nu face parte din zone naturale protejate.

Accesul în zonă se realizează se face pe strada Principala-DJ107R situat la nord fata de terenul studiat.

Zona se învecinează cu :

La nord: cu strada principala -DJ107R

La est, vest si sud: cu proprietate privata

Parcela reglementată se află în interiorul UTR-L3 și are următoarele dimensiuni: front la stradă 28,93m, adâncime 69,02 m si suprafață de 1.942 mp.

Pentru o mai buna înțelegere a situației prezentate, se va consulta planșa A 01 – Plan de încadrare în zonă si plansa A 02 -Plan de situatie existenta.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este mărginit la est, vest si sud cu alte terenuri-proprietate privata. La nord cu strada Principala- DJ107R de pe care se realizeaza si accesul pe parcela.

Din punct de vedere al topografiei terenul studiat prezinta o panta de la sud la nord cu o diferenta de aproximativ 0.70m (sud=697.50-nord=696.80) si o panta de la est la vest cu o diferenta de aproximativ 2.33m (est=699.83-vest= 697.50).

Conform studiului geotehnic întocmit de către geolog Sergiu Dragusanu, terenul pentru care sunt propuse lucrările se încadrează în categoria terenurilor bune pentru fundare. Pe teren a fost realizat un foraj pana la adâncimea de 6,00 m.

În urma forajului realizat pe parcela, s-a depistat ca terenul de fundare este alcatuit dintr-un pamant omogen format din argila prafoasa galbuie cu nisip peste care este depus un strat de praf nisipos galbui, urmat de un strat de sol vegetal cu grosimea de 0,20m si are urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-0,20\text{m}$ -> sol vegetal; $-0,20\text{m}$ - $-0,60\text{m}$ -> praf nisipos galbui; $-0,60\text{m}$ - $-6,00\text{m}$ -> argila prafoasa galbuie cu nisip. Apa subterana a fost interceptata în forajul geotehnic executat pe amplasament pana la cota $-6,00\text{m}$ de la CTN.

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

2.4.Circulația

Accesul la parcelă se face pe drumul județean DJ107R - strada Principala situat la nord fata de terenul studiat .

Parcela studiată are acces pe latura nordică la strada secundara. Aceasta strada în prezent este neamenajata, din pietris, cu o latime de aproximativ 6,00m si face legătura cu DJ 107R.

2.5.Ocuparea terenurilor

Suprafața reglementată este liberă de construcții și este partial împrejmuit pe latura de nord si est cu gard din plasa.

Conform extrasului de carte funciara are folosinta de teren arabil.

2.6.Echipare edilitara

În momentul de față pe strada principala la care are acces terenul exista rețea de energie electrică și rețea de alimentare cu apa.

2.7.Probleme de mediu

Funcțiunile propuse în zonă (locuire) nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

Conform P.U.G. al comunei Ciurila si aviz APM Cluj nr. 6058/14.02.2025, terenul in suprafata de 1942.00mp nu se gaseste in arii naturale protejate national, comunitare, internationale, sau in zone cu riscuri naturale și antropice.

2.8.Opțiuni ale populației

În ultimii ani, în zona au avut loc mai multe reconversii funcționale din terenuri cu destinație agricolă în terenuri cu destinație rezidențiala sau de agrement, mai multe terenuri fiind parcelate și construite cu locuințe.

Conform P.U.G. al comunei Ciurila, zona studiata se afla încadrata în U.T.R. – Zona locuinte rurale cu regim redus de inaltime- Lr- locuinte individuale amplasate izolat pe parcela, si anexele acestora, cu regim redus de inaltime (P+M sau P+R).

La faza PUZ se vor respecta reglementările în vigoare în cea ce privește procedurile specifice de informare și consultare a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Conform studiului geotehnic întocmit de către geolog Sergiu Dragusanu, terenul pentru care sunt propuse lucrările se încadrează în categoria terenurilor bune pentru fundare. Pe teren a fost realizat un foraj pana la adâncimea de 6,00 m.

În urma forajului realizat pe parcela, s-a depistat ca terenul de fundare este alcatuit dintr-un pamant omogen format din argila prafoasa galbuie cu nisip peste care este depus un strat de praf nisipos galbui, urmat de un strat de sol vegetal cu grosimea de 0,20m si are urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00m$ - $-0,20m$ -> sol vegetal; $-0,20m$ - $-0,60m$ -> praf nisipos galbui; $-0,60m$ - $-6,00m$ -> argila prafoasa galbuie cu nisip. Apa subterana a fost interceptata în forajul geotehnic executat pe amplasament pana la cota $-6,00m$ de la CTN.

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

Concluzii ale documentației topografice

De asemenea, a fost întocmit documentație topografică, la scara 1:500, întocmit de către ing. Stoian Cristian Vasile, aut: RO-BN-F, nr. 0072 și vizat de către O.CP.I. proces verbal de recepție nr. 5575 / 2024.

Concluzii ale studiului de integrare în arhitectura specifică locală

Terenul studiat se află în partea central estică a satului Salicea, are o formă dreptunghiulară neregulată, este orientat cu latura scurtă la nord- la drumul de pe care se realizează accesul pe parcelă și se învecinează la sud, vest și est cu alte terenuri proprietate privată. În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Soluția propusă va prezenta un monovolum cu regimul de înălțime P+M, cu acoperiș de tip șarpantă din lemn în mai multe ape specific zonei studiate. Locuința se va încadra în specificul arhitectural al zonei prin forma volumetrică, regimul de construire și de înălțime, a amplasării pe teren, precum și datorită materialelor de finisaj exterioare propuse: placaj de piatră, tencuieli decorative cu nuanțe pământii, specifice zonei, similare cu cele ale clădirilor din vecinătățile apropiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor din PUG Comuna Ciurila aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ciurila nr. 48/28.07.2023, terenul este situat în intravilanul satului Salicea, comuna Ciurila, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată în **UTR Lr - locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R).**

Funcțiunea dominantă este aceea de locuire sub formă de locuințe unifamiliale de tip rural, locuințe colective mici cu maxim două unități locative amplasate pe parcele de minim 1.000 mp și funcțiuni complementare locuirii.

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, elementele privind volumetria și aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi, procentul maxim de ocupare al terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului, precum și dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor se vor stabili prin PUZ.

Conform avizului de oportunitate regimul maxim de înălțime admis este P+M/ P+R, POT maxim admis = 30% și CUT maxim admis = 0,7.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat prezintă o pantă de la sud la nord cu o diferență de aproximativ 0.70m (sud=697.50-nord=696.80) și o pantă de la est la vest cu o diferență de aproximativ 2.33m (est=699.83-vest= 697.50).

Accesul la parcelă se face pe drumul județean DJ107R - strada Principală situat la nord față de terenul studiat .

Parcela studiată are acces pe latura nordică la strada secundară. Aceasta stradă în prezent este neamenajată, din pietris, cu o lățime de aproximativ 6,00m și face legătura cu DJ 107R.

3.4. Modernizarea circulației

În momentul de față accesul la amplasamentul reglementat se face de pe drumul județean 107R pe o stradă secundară pe latura nordică a parcelei de unde se realizează accesul pe parcelă. Aceasta

strada în prezent este neamenajată, din pietris, cu o lățime de aproximativ 6,00m și face legătura cu DJ 107R.

Prin PUZ se propune modernizarea drumului de legătura prin realizarea unei străzi cu un profil transversal de 9,00 m format din 2 benzi de circulație auto fiecare cu lățimea de 3,00 m și 2 trotuare fiecare cu lățimea de 1,50 m.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelelor beneficiarilor fără a afecta circulația de pe domeniul public.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea zonei în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Se va urmări încadrarea viitoareii clădiri în tipologia zonei și utilizarea de materiale durabile și specific zonei, conform studiului de integrare în arhitectura specifică locală.

Zona studiată prin această documentație este de 10.325 mp.

Zona reglementată prin această documentație este de 1.942 mp.

Situația actuală a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Indicii urbanistici propuși:

P.O.T. maxim admis = 35,00%

C.U.T. maxim admis = 0,7

Bilanț teritorial

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil în intravilan situat în UTR Lr – locuințe individuale amplasate izolat pe parcela, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)	1.942,00	100,00	1.942,00	100,00
4.	TOTAL	1.942,00	100,00	1.942,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În momentul de față pe drumul județean DJ 107R și strada secundară adiacentă terenului studiat există rețea de energie electrică și rețea de alimentare cu apă.

Apele uzate și menajere se vor colecta într-un bazin și se vor utiliza la irigații și udarea plantelor.

3.7. Protecția mediului

Investiția propusă prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice. Depozitarea deșeurilor generate se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Se vor respecta prevederile legislative privitoare la protecția mediului. Proiectul nu prevede activități cu impact negativ asupra mediului.

3.8. Obiective de utilitate publica

Parcela este proprietate privată și aparține lui Tudor Ana Maria dobândit prin cumpărare ca bun comun.

Prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă (PUG) este propusă modernizarea drumului local de acces la parcelă. În momentul de față drumul care deservește parcelele din zona studiată este realizat din pietris și are un profil transversal de aproximativ 6,00 m. Modernizarea și lărgirea drumului se va realiza astfel încât viitorul drum va avea o ampriza totală de 9,00 m, compusă din 2 benzi de circulație fiecare cu lățimea de 3,00 m și 2 trotuare fiecare cu lățimea de 1,50 m. Pentru modernizarea și lărgirea drumului nu este necesară dezmembrarea terenurilor din zona studiată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Intervenția propusă se încadrează în reglementările urbanistice prevăzute prin PUG.

Prin prezenta documentație se reglementează:

- funcțiunile admise pe parcelă;
- modul de ocupare a terenului;
- asigurarea utilităților.

Prezenta documentație

și străzii secundare existente.



Întocmit,
fan ADACE



Verificat,
ator urbanism
'aluca TOMA