



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SOCIALE -72 APARTAMENTE-

str. Intrarea Negru Voda, nr.11, Turda, jud. Cluj



Beneficiar: **MUNICIPIUL TURDA**
P-ta 1 Decembrie 1918, nr.28, Mun.Turda, Jud.Cluj //CIF 4378930

Proiectant general: S.C. SS CONSTRUCT PROIECT S.R.L.
Cluj -Napoca, str. Doinei.13

Simbol proiect: 15 / 2019

Faza proiect: PUZ

iulie 2020



Fișa proiectului

Beneficiar : **MUNICIPIUL TURDA**

P-ta 1 Decembrie 1918, nr.28, Mun.Turda, Jud.Cluj / /CIF 4378930

Obiectiv : **Plan Urbanistic Zonal – pentru obiectivul**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SOCIALE
-72 APARTAMENTE-**

str. Intrarea Negru Voda, nr.11, Turda, jud. Cluj

Lista de semnături:

Șef proiect urbanism :
arh. Cosmin Chisu



Colaboratori:
arh. Claudiu Piper



arh.stag. Tomus Andra





BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU

FIȘA PROIECTULUI

BORDEROU

vol. I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare – Baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural existent
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
 - reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

vol. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

vol. III - DISPOZITII GENERALE

B. ANEXE

1. C.U.
2. Extras CF
3. CUI Beneficiar
4. avize de principiu conform CU
5. documentatie topografica
6. studiu geotehnic

C. PIESE DESENATE:

PLANSA 1 – Plan de incadrare in zona	
PLANSA 2 – Plan de incadrare in zona PUG	
PLANSA 3 - Plan situatie existenta	SCARA 1:500
PLANSA 4 - Zonificare UTR existenta	SCARA 1:500
PLANSA 5 – Reglementari urbanistice	SCARA 1:500
PLANSA 6 – Mobilare urbanistica propusa	SCARA 1:500
PLANSA 7 – Profile teren	
PLANSA 8 – Situatia Juridica	SCARA 1:500
PLANSA 9 – Retele edilitare	SCARA 1:500
PLANSA 10-11 – Perspective	



- vol. I -

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului:	CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SOCIALE -72 APARTAMENTE-
Amplasamentul obiectivului:	str. Intrarea Negru Voda, nr.11, Turda, jud. Cluj
Proiectantul general al lucrării:	S.C. SS CONSTRUCT PROIECT S.R.L. str. Doinei nr.13, Cluj Napoca, jud. Cluj
Beneficiarul lucrării:	MUNICIPIUL TURDA P-ta 1 Decembrie 1918, nr.28, Mun.Turda, Jud.Cluj // CIF 4378930
Simbol proiect:	61/2016
Faza de proiect:	PUZ

1.2 Obiectul lucrării

• Solicitari ale temei-program:

Elaborarea unei documentații care să evidențieze posibilitatea construirii unor imobile pentru locuințe sociale, necesitate pentru beneficiar, Municipiul Turda. Autoritatea publică locală și-a manifestat în permanență interesul pentru acoperirea cerințelor pe plan local și rezolvarea acestei necesități la nivelul localității, respectiv lipsa de locuințe având în vedere faptul că în prezent, soluții de rezolvare a lipsei de locuințe există numai pentru câteva cazuri sociale individuale, fără ca problema colectivă majoră să poată fi depășită.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are în vedere următoarele categorii de probleme:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Suprafata studiata prin documentatia urbanistica specifica de tip P.U.Z. este de 2 486 mp, si se afla in proprietatea beneficiarului conform acte anexate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:**
Zona se afla in intravilanul municipiului Turda, in zona cartierului industrial.

1.1 Surse documentare

- Prevederile preluate din PUG municipiu Turda. :

DENUMIREA U.T.R.: 13

LOCALIZARE: CARTIERUL ZONA INDUSTRIALĂ

DELIMITĂRI: RÂUL ARIEȘ, STR. ȘTEFAN CEL MARE, B-DUL 22 DECEMBRIE 1989, LIMITA DE PROPRIETATE A INCINTEI TURDEANA S.A., LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR DE LOCUINȚE DE PE STR. FABRICILOR.

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT, INSTALAȚII TEHNICO – EDILITARE

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN DENS CONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎNĂLȚIME DIFERIT, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ

ELEMENTE PROTEJATE: SIT ARHEOLOGIC PARȚIAL, RÂUL ARIEȘ

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE PRIN COMPLETAREA, EXTINDEREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE OBIECTIVE NOI, PE BAZA P.U.D.

SE VOR CONSTRUI CLĂDIRI CU FUNȚIUNI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, BIROURI, CLĂDIRI SOCIALE, INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE.

RESTRICȚII:

ZONA DE SUD-EST A U.T.R., CONFORM SCHIȚEI, APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ, SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

SE INTERZICE AMPLASAREA ÎN ZONĂ A CONSTRUCȚIILOR NOI DE LOCUINȚE SAU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII.

LA AMPLASAREA OBIECTIVELOR CONSTRUITE NOI SE VA ÎNTOCMI P.U.D. PENTRU INCINTA RESPECTIVĂ, ÎNSOȚIT DE STUDIU DE IMPACT.

SE VA ASIGURA O DISTANȚĂ DE MINIMUM 3,0M ÎNTRE BAZA DIGULUI RÂULUI ARIEȘ ȘI CONSTRUCȚII.

SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

INDICI DE CONTROL:

SE VOR STABILI PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE INCINTĂ ÎN PARTE, ÎN FUNCȚIE DE NECESITĂȚILE TEHNOLOGICE.

a) Studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral. Studiu Geotehnic

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Zona nu a suferit în timp transformări majore, intervențiile negenerând modificări ale structurii funcționale. Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominantă și funcțiunea complementară a zonei.

Strada Intrarea Negru Voda delimitează terenul care generează PUZ-ul, aflat în proprietatea beneficiarului pe latura sudică, în spre nord-est și nord-vest terenul se învecinează cu proprietăți private sau ale statului român.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relatează cu evoluția localității**

Terenul este cuprins în zona Cartierului Industrial și este amplasat în apropiere de strada 22 Decembrie, strada care marchează o nouă axă de dezvoltare a orașului, unindu-se apoi cu drumul național DN15 (Calea Victoriei).

2.2. Incadrare în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Turda, în zona Cartierului Industrial.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Așezată pe axa nordică de dezvoltare a municipiului Turda zona analizată este perfect racordată cu municipiul atât din punct de vedere al accesibilității cât și al cooperării în domeniul edilitar. Zona studiată este amplasată cu acces prin strada Intrarea Negru Voda și apoi str. Fabricii la strada 22 decembrie una din cele mai importante artere ale orașului precum și la DN15.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este relativ plat, cu excepția unei porțiuni de taluz. Elementele privind morfologia și geografia terenului sunt detaliate în studiile de specialitate anexate (studii topo, etc).

2.4. Circulația

Circulația în zona este fluentă pe suprafața luată în studiu, dar este însă nevoie de lărgirea suprafeței carosabile precum și de amenajarea unor troture destinate pietonilor.

Traficul este preluat de strazile Negru Voda si apoi de Fabricii care asigura acces direct apoi la drumul national DN15.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

In prezent terenul destinat investitiei cu o suprafata de 2486,00 este liber de functiuni, insa in perimetrul zonei studiată exista un fond puternic construit de locuinte.

- **Relationari intre functiuni**

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu propunerea de locuire pentru amplasamentul studiat.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In prezent terenul destinat investitiei cu o suprafata de 2486,00 este liber de functiuni, insa in perimetrul zonei studiată exista un fond puternic construit de locuinte.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiaza de toate serviciile in imediata apropiere a amplasamentului (a se vedea avizele regiilor)

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Este necesara refacerea de zone verzi aflate pe terenul studiat, propunandu-se si crearea unor bariere verzi din vegetatie inalta in pardea de nord a amplasamentului in zona adiacenta caili ferate, si in partea sud vestica a amplasamentului pentru a crea si o legatura vizuala cu vegetatia inalta existenta in zona locuintelor.

2.6. Echipare edilitara

Asigurarea cu servicii nu este deficitara acestea aflandu-se in imediata vecinatate (la strada Intrarea Negru Voda-a se vedea avize regii). Retelele edilitare necesare investitiei se vor racorda la retelele edilitare existente in zona dupa intocmirea proiectelor specifice.

2.7. Probleme de mediu

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- Relatia cadru natural-cadrul construit : terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic
- Evidentierea riscurilor natural si antropice: Nu sunt riscuri in mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona: nu e cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu e cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.
- Functiunile propuse nu produc noxe ce depasesc valorile admise. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea constructiei propuse , nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile.

2.8. Opțiuni ale populației

- Administrația locală încurajează investițiile, iar aceasta investiție se realizează pe teren propriu, fără să afecteze vecinătățile sau zonele rezidențiale ale localității. Având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe sociale, se impune îmbunătățirea infrastructurii de acest tip.
- Punctul de vedere al elaboratorului : La solicitarea beneficiarului se dorește reglementarea urbanistică și edilitarea a zonei în vederea construirii investiției pentru care s-a întocmit planul urbanistic zonal.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au propus reglementări urbanistice privind realizarea acceselor, aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri față de stradă, înălțime maximă, funcțiuni permise.

3.2. Prevederi ale PUG

În prezent, zona studiată se încadrează în intravilanul municipiului Turda.

Soluția propusă vine în întâmpinarea necesităților actuale ale orașului, încercând să acopere din deficitul de locuințe sociale.

DENUMIREA U.T.R.: C16

LOCALIZARE:

CARTIER LOCUINTE COLECTIVE ZONA INDUSTRIALA

DELIMITĂRI:

la nord est – limita de proprietate spre zona adiacentă calei ferate

la sud - strada Intrarea Negru Vodă

la nord vest - limita de proprietate spre incinta formată din hale industriale - proprietate privată: Rigips-Saint Gobain

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: locuințe de serviciu, dotări ale zonei de locuit

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z.

RESTRIȚII:

Funcțiunea principală a zonei studiate este :

LOCUIRE COLECTIVĂ

Funcțiuni complementare:

locuințe de serviciu, dotări ale zonei de locuit

Colectarea apelor de pe zonele pavate se face obligatoriu la canalizarea publică.

Se vor lua măsuri pentru protecția mediului privind evacuarea deșeurilor generate pe amplasament.

Zona verde se va amenaja în procent de min 20%

Principalul beneficiar, proprietarul terenului poate instraina parcela in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural specific functiunii care o poarta.

INDICI DE CONTROL:

Regim de inaltime H MAXIM = 6 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 45 %

C.U.T. MAXIM = 2.7

3.3. Valorificarea cadrului natural

In urma analizei zonei avand: scurgerea apelor pluviale, politica socio-economica a Primariei, posibilitatile concrete de punere in valoare a potentialului zonei se concluzioneaza ca zona este propice pentru amplasarea de dotari cu deschideri ample si se impune colectarea apelor de ploaie si deversarea lor in canalizarea pluviala. Valorificarea cadrului natural existent se va realiza prin reamenajarea amplasamentului si prin crearea de spatii noi verzi destinate locuitorilor zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Traficul este preluat de strazile Negru Voda si apoi de Fabricii care asigura acces direct apoi la drumul national DN15. Circulatia in zona este fluanta pe suprafata luata in studiu, dar este insa nevoie de largirea suprafetei carosabile precum si de amenajarea unor troture destinate pietonilor.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune aplicarea regulamentului C16. Conform temei program, intocmite de catre beneficiar urmeaza ca terenul studiat care a generat PUZ-ul sa fie folosit pentru construirea unei cladiri cu functiune mixta: parter-spatii comerciale/servicii, etaje - rezidential.

Procentul de ocupare al terenurilor – conform prevederilor UTR C16

In cadrul zonei se va respecta urmatorul POT (procentul de ocupare a terenului) maxim:

- **POT MAXIM - 45%**

Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor CUT – conform prevederilor UTR C16

In cadrul zonei coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 2.7

- **CUT MAXIM – 2.7**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Asigurarea cu servicii nu este deficitara acestea aflandu-se in imediata vecinatate (la strada Tineretului-a se vedea avize regii). Retelele edilitare necesare investitiei se vor racorda la retelele edilitare existente in zona dupa intocmirea proiectelor specifice.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.): Toate deseurile se depoziteaza selectiv. Prin realizarea investitiei nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

In timpul realizarii investitiei si a utilizarii, nu sunt cazuri de producere de riscuri naturale.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise situate la punctul gospodaresc propus si transportate periodic de firma de salubritate la rampa de gunoi autorizata, in baza unui contract de servicii cu aceasta.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu sunt necesare consolidari de maluri

Se vor amenaja zone verzi, plantate cu arbori si arbusti.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

In incinta se va amenaja zona verde, cu gazon si plantatii de arbori si arbusti

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu e cazul
- Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana : nu e cazul
- Valorificarea potentialului turistic si balnear : nu e cazul
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore : nu e cazul

3.8.Obiective de utilitate publica

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. este in proprietatea beneficiarului respectiv Municipiul Turda.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Teren proprietatea publica: zona studiată este in proprietatea Municipiului Turda

Teren proprietatea privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata a persoanelor fizice : nu e cazul.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse : nu e cazul. Nu sunt necesare treceri de terenuri din proprietate particulara in proprietatea domeniului public sau invers.



4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarului.

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand functional zona, inlaturand in acelasi timp aspectul actual al terenului viran neamenajat

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

In totalitatea lor, propunerile din prezentul P.U.Z. se inscriu in prevederile P.U.G. pentru municipiul Turda, cu respectarea regulamentului aferent acestuia, inclusiv cu respectarea normelor care guverneaza proiectarea in amenajarea teritoriului. Din analiza conditiilor existente se poate concluziona ca terenul are toate caracteristicile necesare amplasarii functiunilor propuse.

- **Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Investitia in aceasta zona va sustine materializarea programului de dezvoltare sociala a localitatii.



- vol. II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) – EXISTENT

DENUMIREA U.T.R.: I3

LOCALIZARE: CARTIERUL ZONA INDUSTRIALĂ

DELIMITĂRI: RÂUL ARIEȘ, STR. ȘTEFAN CEL MARE, B-DUL 22 DECEMBRIE 1989, LIMITA DE PROPRIETATE A INCINTEI TURDEANA S.A., LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR DE LOCUINȚE DE PE STR. FABRICILOR.

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT, INSTALAȚII TEHNICO – EDILITARE

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN DENS CONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎNĂLȚIME DIFERIT, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ

ELEMENTE PROTEJATE: SIT ARHEOLOGIC PARȚIAL, RÂUL ARIEȘ

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE PRIN COMPLETAREA, EXTINDEREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE OBIECTIVE NOI, PE BAZA P.U.D.

SE VOR CONSTRUI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, BIROURI, CLĂDIRI SOCIALE, INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE.

RESTRICȚII:

ZONA DE SUD-EST A U.T.R., CONFORM SCHIȚEI, APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ, SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

SE INTERZICE AMPLASAREA ÎN ZONĂ A CONSTRUCȚIILOR NOI DE LOCUINȚE SAU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII.

LA AMPLASAREA OBIECTIVELOR CONSTRUITE NOI SE VA ÎNTOCMI P.U.D. PENTRU INCINTA RESPECTIVĂ, ÎNSOȚIT DE STUDIU DE IMPACT.

SE VA ASIGURA O DISTANȚĂ DE MINIMUM 3,0M ÎNTRE BAZA DIGULUI RÂULUI ARIEȘ ȘI CONSTRUCȚII.

SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

INDICI DE CONTROL:

SE VOR STABILI PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE INCINTĂ ÎN PARTE, ÎN FUNCȚIE DE NECESITĂȚILE TEHNOLOGICE.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) – PROPOS

DENUMIRE UTR – C16

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la zonificare, ocuparea unor suprafete de terenuri, amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza:

a) pe terenurile prevazute pentru construirea investitiilor propuse se va respecta zonarea functionala propusa prin P.U.Z. si se vor respecta conditiile de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. si regulamentul local de urbanism.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1. Functiunea principala a zonei studiate este : LOCUINTE COLECTIVE

4.2 Functiuni complementare: locuinte de serviciu, dotari ale zonei de locuit

4.3. Colectarea apelor de pe zonele pavate se face obligatoriu la canalizarea publica.

4.4. Se vor lua masuri pentru protectia mediului privind evacuarea deseurilor generate pe amplasament.

4.5. Zona verde se va amenaja in procent de min 20%

4.6. Principalul beneficiar, proprietarul terenului poate instraina parcela in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.7. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural specific functiunii care o poarta.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni cu poluare majora, generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii minimale a dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3 Constructiile noi se vor autoriza numai cu conditia amenajării și întreținerii spațiului public aferent.

5.4. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea

apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre canalizarea publica.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. **Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul particular.

6.2. Limita alinierii, retrageri

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la amplasarea cladirilor fata de limitele de vecinatate precum si conditiile privind insorirea cladirilor. Toate constructiile noi și amenajările se vor autoriza numai pe baza unor studii de urbanism (PUD/PUZ dupa caz) avizate de administrația locala.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul carosabil este existent asigurat din str. Intrarea Negru Voda,

7.2. Se va asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, la toate constructiile principale din interiorul parcelei.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare (bransamentele) se face prin grija investitorilor.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Forma zonei functionale este determinata de proprietatea terenurilor, respectiv planurile cadastrale.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, sau gazon constituind min 20% din suprafata incintei.

10.2. Pentru crearea unei imagini agreabile, spre strada intre cladire si trotuar, se va vor amenja spatii verzi.

10.3. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

10.4. Imprejmuirea va fi transparenta dublata de plante agatatoare

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

11.1. Terenul studiat cuprinde ca functiune principala: LOCUINTE COLECTIVE

Functiuni complementare: locuinte de serviciu, dotari ale zonei de locuit

11.2. Unitatea functionala cu destinatia: C16 – LOCUINTE COLECTIVE ZONA INDUSTRIALA

- Cladiri max 45,0%

- Circulatii de incinta pavate (parcari,alei pietonale) 35,0%

- Zone verzi min 20,0%

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR FUNCTIONALE

12. In cadrul UTR terenul studiat reprezinta unitatea functionala C8*

Delimitare:

- la nord est – limita de proprietate spre zona adiacenta cale ferata
- la sud - strada Intrarea Negru Voda
- la nord vest - limita de proprietate spre incinta formata din hale industriale - proprietate privata: Rigips-Saint Gobain

12.1. Destinatia unitatii functionale: zona locuire colectiva

- Functiuni complementare admise: locuinte de serviciu, dotari ale zonei de locuit

- Functiuni interzise:

- o unități productive incomode prin traficul generat sau cu risc tehnologic;
- o unități agro-zootehnice;
- o abatoare;
- o depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- o platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

12.2. Reglementari:

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

12.3. Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Cladirile se amplaseaza in interiorul parcelelor respectandu- se conditiile de la pct. 6.2.

- Se va respecta prevederile codului civil referitor la amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna, sa reflecte functiunea exercitata in cladirea respectiva,

12.4. Indicatori urbanistici

POT max. admis = 45%;

CUT max.admis = 2.7 (h max. = 6 niveluri supraterane)

13. Cai de comunicatie

13.1. Destinatia: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

- Strada existenta face parte din domeniul public

- Caile de acces auto si pietonal de interior se vor proiecta conform Normativelor in vigoare.

- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

14. Spatii verzi

14.1. Destinatia: spatii verzi plantate

- Investitorii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

15. Gospodaria deșeurilor

15.1. Destinatia: Punct gospodaresc

- Investitorii au sarcina de a infiinta in incinta punctul gospodaresc cu platforma betonata , pubele ecologice pe sortimente de deșeu si imprejmuit corespunzator.

16. Echiparea edilitara

16.1. Destinatia: Racoruri si bransamente

- Utilitatile se vor realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

- Dupa executarea utilitatilor beneficiarii au obligatia de a aduce carosabilul si zonele adiacente la forma initiala.

colaboratori,
arh. Claudiu Piper



colaboratori,
stud. arh. Andra Tomus



intocmit



arh. Cosmin Chisu



vol III

DISPOZITII GENERALE:

- **Rolul R.L.U.**

- prezentul R.L.U. , dupa avizare P.U.Z., va deveni baza legala a intocmirii si avizarii documentatiilor pentru construire in zona reglementata prin prezentul P.U.Z.

- regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intreaga suprafata a P.U.Z. Durata de valabilitate a P.U.Z. si R.L.U. este de 10 ani.

- R.L.U. aferent PUZ contituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale a municipiului Turda.

- modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliaza prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea procedurii de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala si pe baza documentatiilor intocmite de profesionisti autorizati.

- **Baza legala a elaborarii**

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000.

- legea nr. 50/1991 (republicata) H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991

- **Domeniul de aplicare** – se va utiliza ca baza legala la eliberarea tuturor avizelor de construire pentru zona reglementata.

colaboratori,
arh. Claudiu Piper



colaboratori,
stud. arh. Andra Tomus

intocmit,
arh. Cosmin Chisu

