



## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

**CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE  
(CORP C1: P+2E SI CORP C2: P+3E+ER)**  
**imprejmuire, amenajari exterioare, bransamente si racorduri utilitati**

municipiul Turda, str. Detunata, nr.10, jud. Cluj



Beneficiari: **MAREA MIHAI**  
mun. Turda, str. Dr. Ioan Ratiu , Nr. 5, Jud. Cluj

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

Simbol proiect: 11 / 2018

Faza proiect: PUZ

decembrie 2018



## Fișa proiectului

**Beneficiar :** **MAREA MIHAI**  
mun. Turda, str. Dr. Ioan Ratiu , Nr. 5, Jud. Cluj

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

---

**CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE  
(CORP C1: P+2E SI CORP C2: P+3E+ER)  
împrejmuire, amenajari exterioare,  
bransamente si racorduri utilitati**

---

municipiul Turda, str. Detunata, nr.10, jud. Cluj

### Lista de semnături:

Sef proiect

Ing. Paul Sarbu

Proiectat :

arh. Cosmin Chisu

.....

Colaboratori:

arh. Claudiu Piper

.....



## **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. CI Beneficiar
4. avize de principiu conform CU
5. documentatie topografica
6. studiu geotehnic
7. studiu de insorire

### **C. PIESE DESENATE:**

U01 – Plan de incadrare in zona/PUG	
U02 – Situatie existenta	SCARA 1:500
U03 – Reglementari urbanistice	SCARA 1:500
U04 – Retele edilitare	SCARA 1:500
U05 – Situatia juridica	SCARA 1:500
U06 – Mobilare urbanistica	SCARA 1:250
U07 - Perspective	



- vol. I -

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului:	<b>CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE (CORP C1: P+2E SI CORP C2: P+3E+ER) Imprejmuire, amenajari exterioare, bransamente si racorduri utilitati</b>
Amplasamentul obiectivului:	municipiul Turda, str. Detunata, nr.10, jud. Cluj
Proiectantul lucrării:	S.C. SS CONSTRUCT PROIECT S.R.L. str. Doinei nr.13, Cluj Napoca,jud. Cluj
Beneficiarul lucrării:	<b>MAREA MIHAI</b> mun. Turda, str. Dr. Ioan Ratiu , Nr. 5, Jud. Cluj
Simbol proiect:	11/2018
Faza de proiect:	PUZ

#### 1.2 Obiectul lucrării

- **Solicitari ale temei-program:**

Elaborarea unei documentații care să evidențieze posibilitatea de dezvoltare a zonei reprezintă o necesitate pentru beneficiari în contextul abordării fenomenelor de dezvoltare locală.

Suprafața studiată și reglementată prin documentația urbanistică specifică de tip P.U.Z, destinată investiției, aflată în proprietatea privată a beneficiarului este de 881,00 mp.

Obiectul lucrării:

**Plan urbanistic zonal – CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE  
(CORP C1: P+2E SI CORP C2: P+3E+4R)**

**imprejmuire, amenajari exterioare,bransamente si racorduri utilitati**

consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice pentru crearea de zonă rezidențială pentru locuințe colective.

Prin prezenta documentație, conform cerințelor beneficiarului, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafețe de teren (curți construcții) aflat în intravilanul mun. TURDA, transformat la cerințele standardelor de viață modernă ca și teren de construcție.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat în intravilanul mun. TURDA, aparține UTR LM18 fiind destinată locuințelor și dotărilor aferente.

Vecinatati: la nord – str. Armoniei  
la sud – str. Detunata  
la est – str. Armoniei  
la vest – vecin – proprietate privată

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
61528 Turda	61528	881 mp	881 mp

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:**  
Zona se afla in intravilanul municipiului Turda, in zona de cartier Oprisani.  
Programul de dezvoltare a localitatii TURDA permite o astfel de dezvoltare.  
Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.  
Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

### 1.1 Surse documentare

- P.U.G. si R.L.U. loc. turda
- certificatul de urbanism nr 167 din 27.04.2018 emis de primaria turda
- ridicare topografica vizata de ocpi

- Prevederile preluate din PUG municipiu Turda :

#### **DENUMIREA U.T.R.: LM18**

**LOCALIZARE:** CARTIERUL OPRIȘANI

**DELIMITĂRI:** CALEA FERATĂ, LIMITA ESTICĂ A PROPRIETĂȚILOR DE PE STR. MIHAI VITEAZU, CALEA VICTORIEI, STR. FABRICII, STR. PRIMĂVERII.

**FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:** LOCUIRE INDIVIDUALĂ DE TIP URBAN

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT

**DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:** TEREN DENS CONSTRUIT

**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:** REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT PARTER, STARE MEDIOCRĂ

**ELEMENTE PROTEJATE:** -

**REGLEMENTĂRI PROPUSE:**

**PERMISIUNI:**

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU ÎNLOCUIREA, COMPLETAREA ȘI EXTINDEREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI AFERENTE LOCUINȚELOR, ANEXE GOSPODĂREȘTI CU EXCEPȚIA ADĂPOSTURILOR PENTRU ANIMALE.

**RESTRICȚII:**

CONSTRUCȚIILE NOI AMPLASATE LA FRONTUL STRĂZILOR FABRICII ȘI VICTORIEI VOR RESPECTA UN ALINIAMENT DE 18 METRI FAȚĂ DE AXUL STRĂZII.

CONSTRUCȚIILE AMPLASATE LA MAI PUȚIN DE 100 METRI DISTANȚĂ DE TERASAMENTUL CĂII FERATE VOR FI AUTORIZATE NUMAI PE BAZA AVIZULUI S.N.C.F.R.

**INDICI DE CONTROL:**

H MINIM = 2 NIVELE

H MAXIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 35%

C.U.T. MAXIM = 0,5

#### a) Studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral. Studiu Geotehnic

#### b) Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Posibile proiecte de investitii in zona

### **2.1. Evolutia zonei**

- **Date privind evolutia zonei**

In ultimii ani municipiul a inregistrat o evolutie la nivelul investitiilor in locuinte colective. Acestea au un impact puternic, inclusiv pentru economia orasului va fi vitalizata din multe puncte de vedere.

Zona are puternic potential economic si in acelasi timp vecinatatea blocurilor de locuinte existente fac potrivita si functiunea de locuire.

Strada Calea Victoriei delimiteaza terenul care generat PUZ-ul, aflat in proprietatea beneficarului pe latura sudica ,inspre nord, est si vest terenul se invecineaza cu domeniul public.

### **2.2. Incadrare in localitate**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Turda, in cartierul Oprisani, intre:

la nord – str. Armoniei

la sud – str. Detunata

la est – str. Armoniei

la vest – vecin – proprietate privata

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Zona analizata este perfect racordata cu municipiul atat din punct de vedere al accesibilitatii cat si al cooperarii in domeniul edilitar.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Relieful este relativ plat, elemente privind morfologia si geografia terenului sunt detaliate in studiile de specialitate anexate (studii topo, etc).

Pe teren pe langa fondul construit existent se gaseste o suprafata condiderabila de spatii verzi neamenajate.

#### **Condiții fizico-naturale ale teritoriului**

##### **Localizare.**

Terenul pentru care se execută studiul geotehnic se află în mun. Turda, str. Detunata, județul Cluj, fiind încadrat conform planului anexat.

##### **Geomorfologia.**

Complexul Geomorfologic de Vale: Formele predominante din cadrul acestui tip genetic de relief sunt terasele fluviatile. Terasa superioara, cea de 110 m, se alatura extremitatii sudice a Dealului Turda Nord. Elementele sale morfologice sunt slab pastrate din cauza denudarii intense ulterioare si a actiunii transformatoare a omului.

Perimetrul cercetat face parte din Complexul Geomorfologic al Interfluviilor fiind protejat de apele Vaii Sarate de bariera tufurilor dacitice aproape verticale, situate la nord de amplasament, tufuri care au produs si formarea arealului Durgau, respectiv, apele colectate pe cursul Vaii Racilor la sud

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat este orizontal.

##### **Structura geologică**

Sub raport geologic, municipiul Turda se afla in zona de contact a formatiunilor de varsta jurasica, reprezentate prin calcare recifale din masivul Trascau si sedimentarul tertiar al bazinului

Transilvaniei, format aici din marne, argile, gresii, tufurivulcanice si formatiuni evaporitice –in special forma zacamintelor de sare si gips.

### Clima

Caracteristicile circulației atmosferice locale sunt trădate de mișcarea descendentă a aerului și apariția foehnului, ceea ce provoacă temperaturi mai ridicate decât ale regiunilor înconjurătoare, nebulozitate și precipitații mai reduse. Temperatura medie anuală este dată de izoterma de +8,6 grade Celsius. Condițiile de adăpostire oferite de rama montană a Trascăului, precum și procesele foehnice explică reducerea precipitațiilor atmosferice (sub 600 mm anual).

### Hidrografia.

Rețeaua hidrografică din depresiune are ca principal reprezentant râul Arieș. În legătură cu regimul de scurgere a acestui râu, se poate afirma că el este relativ constant, cu perioade de ape mari primăvara și ape mici toamna și iarna. Apele subterane (reprezentate în special de apele freatice) au condiții relativ bune de dezvoltare în depozitele permeabile din lunca largă a Arieșului.

Raul Aries este un curs de apa cu debit permanent, dar poate avea si un caracter torrential, dar suprafata luata in studio este in afara oricaror motive de ingrijorare din punctul de vedere al raului Aries. In apropierea perimetrului, la limita sudica a acestuia, se afla cursul Vaii Racilor, afluent destanga a Ariesului, care de asemenea este un curs de apa cu debit permanent, dar mult mai redus.

### Neotectonica și seismicitatea zonei.

Seismic perimetrul se afla in zona de gradul VI de intensitati macroseismice definite confoprm STASului 11100/1-93 sau conform prevederilor Normativului P100/1-2006, municipiul Turda se in-cadreaza astfel: zona cu valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10g$ ; perioada de colt  $T_c = 0,7s$

**Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este la 0,90 m de la nivelul terenului.**

Distribuția granulometrică: Proba 1: Adâncimea – 1,20 m: Umplutură de pământ eterogenă compusă din argilă brună – negricioasă, cu pietrișuri, nisipuri și fragmente de materiale de construcții.

**Tablei 3**

Tara	35,46
Masă probă umedă+tara	784,63
Masă probă uscată+tara	769,21
Umiditate	15,42
Masă probă uscată	733,75
Masă probă uscată pt. încercare	484,37

Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	$m_p$ %
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	4,82
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	6,36
	Nisip mare	> 0,63 – 2	6,73
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	5,47
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	5,12
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	8,71
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	9,08
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	12,61
	Argilă	≤ 0,002	41,10

Proba 2: Adâncimea – 2,80 m: Alternanțe de pietrișuri și nisipuri, strate specifice de terasă

**Tabelul 4**

Tara	34,07
Masă probă umedă+tara	821,67
Masă probă uscată+tara	782,09
Umiditate	5,29
Masă probă uscată	748,02
Masă probă uscată pt. încercare	748,02

Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	$m_p$ %
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	25,14
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	28,76
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	20,45
	Nisip mare	> 0,63 – 2	19,11
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	5,60
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	0,62
	Argilă	$\leq 0,002$	0,00
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	0,32
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	0,00
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	0,00
	Argilă	$\leq 0,002$	0,00

Roci stâncoase	oricare	oricare	30 ÷ 40	20
Pietrișuri curate, nisipuri mari și mijlocii curate	oricare	$H \geq 2,00$	$H_i$	40
		$H < 2,00$	$H_i + 10$	40
Pietriș sau nisip argilos, argilă grasă	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,00$	80	50
		$H < 2,00$	90	50
	$H_i > 70$	$H \geq 2,00$	$H_i + 10$	50
		$H < 2,00$	$H_i + 20$	50
Nisip fin prăfos, praf argilos, argilă prăfoasă și nisipoasă	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,50$	80	50
		$H < 2,50$	90	50
	$H_i > 70$	$H \geq 2,50$	$H_i + 10$	50
		$H < 2,50$	$H_i + 20$	50

La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va lua situația încărcărilor centrice. Presiunile convenționale  $p_{conv}$  se determină luând în considerare valorile de bază  $p_{conv}$  din tabele, la care se vor aplica apoi corecțiile necesare în cazul în care se dorește construcția unor subsoluri sau a eventualelor balcoane sau alte construcții anexe în consolă, conform NP 112 – 2014, Anexa D și Anexa E, deci:

$$p_{conv} = 420 \text{ kPa}$$

Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epizmenete	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Riscul geotehnic	Mimor	7
Zona seismică $\alpha_g = 0,10$	-	1
TOTAL		<b>8</b>
Categoria geotehnică		1

Încadrarea într-una dintre categoriile geotehnice se face în funcție de punctajul total acumulat:

**Tabelul 7**

Nr. crt.	Riscul geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite de punctaj	
1	Redus	6 – 9	1
2	Moderat	10 – 14	2
3	Major	15 - 21	3

#### Categorie geotehnică 1 – Risc geotehnic minor

Construcțiile vor fi fundate în stratul 3., alternanțe de pietrișuri și nisipuri, strate specifice de terasă, iar adâncimea minimă de fundare va fi:

$$D_f = - 1,60 \text{ m de la CTA}$$

## 2.4. Circulația

Terenul, obiectul lucrării, se afla în imediata vecinătate a strazilor Armoniei și Detunata. Traficul de pe str. Armoniei este mai intens ca și cel de pe strada Detunata care și este format pe ambele strazi pre-ponderant din autoturisme proprietate privată ale proprietarilor din zonă. Accesul la parcela supusă studiului se face atât din str. Armoniei cât și din strada Detunata.

*Disfuncțiuni:* sunt necesare lucrări de realizare a părții carosabile și realizarea unei îmbracaminti adecvate pentru porțiunea strazii Armoniei care se învecinează cu parcela la est.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### • Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

În prezent terenul destinat investiției cu o suprafață de 881,00 nu este liber de construcții. Pe amplasament există un corp de clădire cu un grad destul de avansat de degradare care este prous spre desființare.

*Disfuncțiuni:* Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață totală de 881,00 mp și se situează între parcelele cu destinația: curți construcții și drum public

- tipul de proprietate asupra terenului: Întregul teren este proprietate particulară conform extrasului de carte funciara.

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

$$S_{\text{teren}} = 881,00 \text{ m}^2$$

$$S_{\text{construită existentă}} = 75,00 \text{ m}^2 - \text{propusă spre desființare}$$

$$S_{\text{defasurată existentă}} = 75,00 \text{ m}^2 - \text{propusă spre desființare}$$

$$P.O.T. \text{ existent} = 8,51 \%$$

$$C.U.T. \text{ existent} = 0,08$$

### • Relationari între funcțiuni

Funcțiunile existente în zonă sunt compatibile cu propunerea de locuire și funcțiuni complementare pentru amplasamentul studiat.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În prezent terenul destinat investiției cu o suprafață de 881,00 nu este liber de construcții. Pe amplasament există un corp de clădire cu un grad destul de avansat de degradare care este prous spre desființare.

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

Zona beneficiază de toate serviciile în imediată apropiere a amplasamentului (a se vedea avizele regiilor)

- **Asigurarea cu spații verzi**

Este necesară menținerea și întreținerea unei părți din zona verde aflată pe terenul studiat.

## **2.6. Echipare edilitară**

Asigurarea cu servicii nu este deficitară acestea aflându-se în imediată vecinătate (a se vedea avize regiilor). Rețelele edilitare necesare investiției se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona după întocmirea proiectelor specifice.

## **2.7. Probleme de mediu**

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- Relația cadru natural-cadru construit : terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu sunt riscuri în mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona: nu e cazul
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu e cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural și conform studiului geotehnic este stabil.
- Funcțiunile propuse nu produc noxe ce depășesc valorile admise. Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în puștele închise și transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localității în baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea construcției propuse , nu va fi afectat mediul înconjurător și nu vor fi afectate vecinătățile.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

- Opțiuni ale populației și punctul de vedere al administrației publice locale : Orice activitate desfășurată pe raza localității aduce venituri bugetului local. Această investiție nefiind investiție publică sau de interes public, opțiunile populației sunt reduse, atâta timp cât această investiție nu-i afectează negativ.
- Administrația locală încurajează investițiile, iar această investiție se realizează pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fără să afecteze vecinătățile sau zonele rezidențiale ale localității.
- Punctul de vedere al elaboratorului : La solicitarea beneficiarului se dorește reglementarea urbanistică și edilitară a zonei în vederea construirii investiției pentru care s-a întocmit planul urbanistic zonal.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Anterior Planului urbanistic zonal s-a intocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat functiunea dorita a se realiza pe o parcela din terenul studiat.

S-au propus reglementari urbanistice privind realizarea acceselor , aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri fata de strada, inaltime maxima, functiuni permise.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

In prezent, zona studiata se incadreaza in intravilanul municipiului Turda.

A fost obtinut certificatul de urbanism nr. 167 din 27.04.2018 care certifica :

- a) Regimul juridic :
  - Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privata.
- b) Regimul economic
  - Conform P.U.G. zona apartine UTR LM18 fiind destinata locuintelor si dotarilor aferente
  - Folosinta actuala : teren ocupat
  - Zona de impozitare : B ; Rang localitate : II ; Coeficient de corectie : 2,30
- c) Regimul tehnic : suprafata 881 mp
  - Materialele nerecuperabile din demolare vor fi transportate si depozitate pe platformele destinate acestui scop. Se va evita propagarea prafului in timpul lucrarilor, prin stropiri cu apa. Imprejmuirea va incadra strict geometria si suprafata imobilului si va respecta masuratorile cadastrale din documentatie.

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

H MINIM = 2 NIVELE

H MAXIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 35%

C.U.T. MAXIM = 0,5

Solutia propusa vine in intampinarea necesitatilor actuale ale zonei prin revitalizare, tinand cont de studiile urbanistice preliminare. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cu privire la distanta intre cladirile invecinate care au fatade cu goluri si la asigurarea insorii lor. Se vor respecta normativele de proiectare referitoare la spatiile destinate pentru accese, zone verzi, parcaje. Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasarea constructiilor, vederea in proprietatea vecinului si a scurgerii apelor pluviale. Echiparea cu utilitati se va realiza prin bransarea la retelele existente in zona.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

In urma analizei zonei avand: scurgerea apelor pluviale, politica socio-economica a Primariei, dorintele investitorului, 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 unde este posibil in canalizarea pluviala.

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza atat prin intretinerea din spatiile verzi existente precum si prin crearea de altele noi.

Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Circulatia este asigurata de cele doua strazi cu care terenul se invecineaza (la nord si la est – str. Armoniei / la sud – str. Detunata). Prin lucrarile propuse nu se afecteaza integritatea circulatiei existente.

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

In concordanta cu prevederile PUG, pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit colective .

Pentru aceasta terenul supus studiului in suprafata de 881,00 mp ce face parte acum din U.T.R. –LM 18 va pastra functiunea dominanta de locuire urbana : rezidential cu locuire colectiva si cu functiuni complementare locuirii .

Astfel, din punct de vedere functional, se propune realizarea functiunilor de LOCUINTE COLECTIVE- L.C 10. cu categoria terenului de curti constructii pentru parcela studiata in prezentul PUZ identificata prin CF 61528.

### **Procentul de ocupare al terenurilor – conform prevederilor UTR LC-10**

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

- **POT MAXIM - 40%**

### **Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor CUT – conform prevederilor UTR C7-1**

In cadrul zonei , avand in vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum si regimul de inaltime propus P+2E / P+3Etaje +Eretras , coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 2

- **CUT MAXIM – 2**

### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

Constructiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelei, izolate, respectând distantele de însorire pentru fiecare constructie în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Constructiile principale se vor amplasa la aliniament pe latura situata de-a lungul cailor de acces și retragere fata de cealalta latura (latura vestica) cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata.

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. :

Front la strada Armoniei (nord) H max= 5 nivele (P+3Etaje+Eretras ).

Front la strada Detunata (sud) H max= 3 nivele (P+2Etaje).

### **Limita alinierii, retrageri**

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la amplasarea cladirilor fata de limitele de vecinatate precum si referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insoirea cladirilor. Se vor amplasa fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:

- In aliniment la Nord si la Est fata de str. Armoniei si Sud fata de strada Detunata

- Cu o retragere de min. 3,0 m fata de limita vest

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Asigurarea cu servicii nu este deficitara acestea aflandu-se in imediata vecinatate (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 remenaja 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 proprietate privata conform CF anexat.

**Lista obiectivelor de utilitate publica** : nu e cazul

#### **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona**

Teren proprietate publica: zona aferenta circulatiei publice si spatii verzi in vecinatatea terenului studiat

Teren proprietate privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata a persoanelor fizice : Terenul destinat investitiei care a generat PUZ-ul cu o suprafata de 881 mp

**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. Din momentul materializarii investitiei, ca in orice zona, creste interesul altor beneficiari de a investii in zona.

#### **• 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 acetuia si a indicatorilor urbanistici maximali, etc., 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.

#### **• Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

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



- vol. II -

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

**DENUMIREA U.T.R.:** LM18

**LOCALIZARE:** CARTIERUL OPRIȘANI

**DELIMITĂRI:** CALEA FERATĂ, LIMITA ESTICĂ A PROPRIETĂȚILOR DE PE STR. MIHAI VITEAZU, CALEA VICTORIEI, STR. FABRICII, STR. PRIMĂVERII.

**FUNȚIUNEA DOMINANTĂ:** LOCUIRE INDIVIDUALĂ DE TIP URBAN

**FUNȚIUNI COMPLEMENTARE:** DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT

**DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:** TEREN DENS CONSTRUIT

**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:** REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT PARTER, STARE MEDIOCRĂ

**ELEMENTE PROTEJATE:** -

**REGLEMENTĂRI PROPUSE:**

**PERMISIUNI:**

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU ÎNLOCUIREA, COMPLETAREA ȘI EXTINDEREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI AFERENTE LOCUINȚELOR, ANEXE GOSPODĂREȘTI CU EXCEPȚIA ADĂPOSTURILOR PENTRU ANIMALE.

**RESTRIȚII:**

CONSTRUCȚIILE NOI AMPLASATE LA FRONTUL STRĂZILOR FABRICII ȘI VICTORIEI VOR RESPECTA UN ALINIAMENT DE 18 METRI FAȚĂ DE AXUL STRĂZII.

CONSTRUCȚIILE AMPLASATE LA MAI PUȚIN DE 100 METRI DISTANȚĂ DE TERASAMENTUL CĂII FERATE VOR FI AUTORIZATE NUMAI PE BAZA AVIZULUI S.N.C.F.R.

**INDICI DE CONTROL:**

H MINIM = 2 NIVELE

H MAXIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 35%

C.U.T. MAXIM = 0,5

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

## **DENUMIRE UTR – LC-10**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el insoteste , explici-teaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, în concordantă cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotriva) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele teritoriului studiat.

1.3 Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor R.G.U. si urmeaza filiera de avizare aprobata .

#### **2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare;

-Legea 50/1991 REPUBLICATA PRIVIND Autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

-Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996

Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicative : GM-01-2000 , Urbanproiect august 2000.

-Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

#### **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. Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.

### **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 : rezidential cu locuire colectiva si cu functiuni complementare locuirii .

4.2 Functiuni complementare: gradinita, birouri,cabinete de avocatura,cabinete medicale care nu necesita acces auto pentru public in incinta, amenajari platforme terenuri de sport,odihna, spatii pentru joaca, constructii usoare din lemn in incinta/gradina ca :pergole

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 si autorizarea oricarui alt tip de activitate, functiune, inclusiv garaje auto, depozite, sau alte anexe construite locuirii curente care presupun sapaturi/fundatii in teren exceptie facand obiectele de constructie tehnico-edilitare.

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 de spatii verzi aferente

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.

5.5. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare , conform prevederilor art.11 din RGU.HG525/96 , este inter-zisa.

5.6. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica , conform art. 16 din RGU( dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara , a surselor , a retelei și a statiei de epurare), este interzisa.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Constructiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelei, izolate, respectând distantele de însorire pentru fiecare constructie în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Constructiile principale se vor amplasa la aliniament pe latura situata de-a lungul cailor de acces și retragere fata de cealalta latura (vestica) cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata.

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. :

Front la strada Armoniei (nord) H max= 5 nivele (P+3Etaje+Eretras).

Front la strada Detunata (sud) H max= 3 nivele (P+2Etaje).

### 6.2. Limita alinierii, retrageri

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la amplasarea cladirilor fata de limitele de vecinatate precum si referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor. Se vor amplasa fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:

- In aliniment la Nord si la Est fata de str. Armoniei si Sud fata de strada Detunata

- Cu o retragere de min. 3,0 m fata de limita vest

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul carosabil este existent asigurat din str. Detunata si str. Armoniei

7.2. Se va asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, la toate constructiile principale din interiorul parcelei. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime (intre cladirile propuse) de trecere a autospecialelor de in-terventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.3. Un teren pentru a fi construitibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protectie civila.

7.4. Accesul la toate constructiile se va realiza de pe strazile carosabile si drumul .

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

8.2. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

8.3. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.

8.4. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrica , telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

8.5. Firidele de bransamente vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor

8.6. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.

8.7. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

8.8. Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila), Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii.Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie.

## **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 imprejuriri**

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, se va constitui spre strada intre cladire si trotuar, zona verde plantata

10.3. Imprejmirile se vor realiza din garduri vii bordate cu garduri transparente ( spre strazile carosabile) si garduri opace intre proprietati

10.4. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.

10.5. Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor astfel: se vor respecta prevederile din HG 525 , anexa nr. 5 art.5.11

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

10.6. Amplasarea parcajelor , in interiorul parcelelor, fata de cladirile invecinate se va face avându-le in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

10.7. Intrarile și ieșirile la zone de parcare, din interiorul parcelelor, vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza.

10.8. . Accesele auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazilor.

10.8. Rampele de acces in zona parcajelor nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul drumului de acces, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.9. Lucrarile rutiere vor fii insotite și de lucrari de plantare și de amenajare a zonelor destinate spatiilor verzi. Plantarea de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitând integrarea drumului in peisajul pe care il strabate și punerea in evidenta a imobilelor asigurând reducerea poluarii sonore si de noxe.

10.10. Se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor la trotuare conform NORMATIVULUI N.P. 051/2001, LEGEA 519/2001, O.U.G. 102/1999.

### III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale

11.1. Terenul studiat cuprinde ca functiune principala: rezidential cu locuire colectiva si cu functiuni complementare locuirii .

Functiuni complementare: functiuni nepoluante - care nu necesita spatii de parcare/garare/descarcare in plus fata de cele amenajate in proiectul avizat

- sedii administrative ( birouri/sedii de firma),
- activitati independente : notari, avocati, medici, birouri de proiectare
- comert de mici dimensiuni : alimentar, mixt
- mici ateliere de reparatii obiecte nepoluante fonic: croitorie, incaltaminte, electro-casnice,
- saloane de infrumusetare : frizerie , coafor, cosmetica, manichiura
- cluburi sportive de mici dimensiuni care nu genereaza vibratii , zgomot
- centre de cultura, /invatamânt : clubul copiilor, gradinite, creșe
- spatii verzi amenajate
- firme luminoasa / embleme publicitare de mici dimensiuni ( max 1,5mp) pe fatadele cladirilor cu destinatii de servicii nepoluante.

11.2. Unitatea functionala cu destinatia: LC10 – LOCUIRE COLECTIVA

Subzonele rezultate sunt:

- locuinte colective
- spații verzi cu dotari tehnico-edilitare
- drumuri/platforme in incinta (auto,pietonale,parcari)

### IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR FUNCTIONALE

#### 12. In cadrul UTR terenul studiat reprezinta unitatea functionala - LC10

Delimitare:

la nord – str. Armoniei

la sud – str. Detunata

la est – str. Armoniei

la vest – casa individuala (S+P+M) de tip urban + gradina aferenta accesibile din str. Detunata.

12.1.Destinatia unitatii functionale: locuire colectiva

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE

-conversia (schimbarea de destinatie ) a locuintei totala sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit, functiuni nepoluante: comert, servicii, activitati independente.

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTEI

-functiuni nepoluante - care nu necesita spatii de parcare/garare/descarcare in plus fata de cele amenajate in proiectul avizat

- sedii administrative ( birouri/sedii de firma),
- activitati independente : notari, avocati, medici, birouri de proiectare
- comert de mici dimensiuni : alimentar, mixt
- mici ateliere de reparatii obiecte nepoluante fonic: croitorie, incaltaminte, electro-casnice,
- saloane de infrumusetare : frizerie , coafor, cosmetica, manichiura
- cluburi sportive de mici dimensiuni care nu genereaza vibratii , zgomot
- centre de cultura, /invatamânt : clubul copiilor, gradinite, creșe
- spatii verzi amenajate
- firme luminoasa / embleme publicitare de mici dimensiuni ( max 1,5mp) pe fatadele cladirilor cu destinatii de servicii nepoluante.

- REGLEMENTĂRI:

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

- UTILIZARI PREMISE CU CONDITII – cu acordul asociatiei de proprietari

Alimentatie publica – pizzerii, cofetarii, terase

Reglementari : -Pentru aceste functiuni se va solicita ACORDUL VECINILOR direct afectati exprimat in forma autentica ( in fata unui notar public) pentru functiunea solicitata.

- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE : Nu e cazul
- INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii , zgomot, fum, miros  
Activitati de depozitare, comert en gross, antreprize  
Spatii de intretinere auto : ateliere reparatii auto, vulcanizari  
Garaje auto, depozite, sau alte anexe construite locuirii curente care presupun sapaturi/fundatii in teren  
exceptie facand obiectele de constructie tehnico-edilitare.

#### 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 vizibilitatea spre o proprietate invecinata si 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
- Se vor respecta prevederile Ordinului O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena al Ministerului Sanatatii.
- Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.
- Se va evita pe cât posibil orientarea nord a dormitoarelor.

#### 12.4. Indicatori urbanistici

**POT max. admis = 40%;**

**CUT max.admis = 2**

**h max. = 2 nivele P+2E - front sud la strada Detunata**

**h max. = 5 nivele P+3E+Eretras – front nord strada Armoniei**

### 13. Cai de comunicatie

13.1. Destinatia: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

- Strada existenta face parte din domeniul public este o strada modernizata.
  - 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.
- Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor astfel: se vor respecta prevederile din HG 525 , anexa nr. 5 art.5.11: pentru constructii de locuinte, în functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
  - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinte colective cu acces și lot în comun.

### 14. Spatii verzi

14.1. Destinatia: spatii verzi plantate

- Investitorii au sarcina de a amenaja spatii verzi noi
- Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

### 15. Gospodaria deseurilor

15.1. Destinatia: Punct gospodaresc

- Investitorii au sarcina de a infiita in incinta punctul gospodaresc cu plarforma betonata , pubele ecologice pe sortimente de deseuri 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

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 cuprind 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 filierai 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

intocmit,  
arh. Cosmin Chisu