

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

FOAIE DE CAPAT

-Obiectiv:

P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA

in loc. TURDA, str. I.L.CARAGIALE – extravilan, nr. FN, jud. Cluj.

-Beneficiar: **VAMOS OANA DENISA**

C.N.P. 2830304124931;

-cu domiciliul in Turda, str. Amurgului, nr. 12A, jud.Cluj;

SIRBU IOAN, SIRBU BUBICA FELICIA

C.N.P. 1550126126217, 2550325126213;

-cu domiciliul in Turda, str. Gheorghe Sincai, nr. 31, jud.Cluj.

-Proiectat : **SC DARHCAD PROIECT SRL**

CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

SEDIUL: TURDA, str. AGRICULTURII, nr. 24 A, jud. CLUJ

PUNCT DE LUCRU: TURDA, str. DR. I. RATIU, nr. 18-22, sc A, et 3, ap. 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL;**

- Data : **15-ianuarie-2018.**

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU GENERAL PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 34 din 01.02.2018

ANEXE LA C.U: plansa CU. 01- INCADRARE IN ZONA

Plansa CU. 02-PLAN DE SITUATIE _SITUATIA EXISTENTA

EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 63200 TURDA nr. Cad. 63200.

COPIE BULETINE:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ: DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 133 / 05.10.2018

INDRUMAR NR. 3856 / 58/05.03.2018

ANUNT PRIMARIA TURDA NR.13079/29.06.2018

ANUNT IN ZIAR 1

ANUNT IN ZIAR 2

INDRUMAR NR. 3856/ 329/20.09.2018

ANUNT IN ZIAR 3

AVIZE SI ACORDURI PRIVIND UTILITATILE URBANE SI INFRASTRUCTURA:

AVIZ DE OPORTUNITATE – INITIERE: NR. 2 / 14.02.2018

APA-CANAL: 3787 / 12.03.2018

ENERGIE ELECTRICA: NR. 60101831908 / 01.03.2018

GAZE NATURALE: 210948449 / 28.02.2018

POLITIA RUTIERA TURDA: NR. 606624 / 26.02.2018

CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

AVIZE SI ACORDURI PRIVIND:

SECURITATEA LA INCENDIU: NR.2714 / 18 / SU-CJ

SANATATEA POPULATIEI: 1451/723 / 14.05.2018

15.01.2018

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

AVIZE SI ACORDURI SPECIFICE ALE ADMIN. PUBLICE CENTRALE SI/SAU ALE SERVICIILOR DESCENTRALIZATE ALE ACESTORA:

DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CLUJ: 528 / Z / 19.07.2018

TRANSGAZ MEDIAS: 13363 / 362 / 20.03.2018

STUDII DE SPECIALIATATE

STUDIUL GEOTEHNIC- ING. GEOLOG POPA EMIL CAROL

PROCES VERBAL DE RECEPTIE 1670 / 2018

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR: NR. 34 / 07.09.2018

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 – INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000
PLANSA U.01 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:1000
PLANSA U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1:1000
PLANSA U.03 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:1000
PLANSA U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:1000
PLANSA U.05 - MOBILARE – REGULAMENT DE CONSTRUIRE	SC 1:1000
PLANSA U.06 - MOBILARE URBANA	SC 1:1000

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA

in loc. TURDA, str. I.L.CARAGIALE – extravilan, nr. FN, jud. Cluj.

Beneficiar: **VAMOS OANA DENISA**

C.N.P. 2830304124931 -cu domiciliul in Turda, str. Amurgului, nr. 12A, jud.Cluj;

SIRBU IOAN, SIRBU BUBICA FELICIA

C.N.P. 1550126126217, 2550325126213 -cu domiciliul in Turda, str. Gheorghe Sincai, nr. 31, jud.Cluj.

Proiectant: SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J 12/ 3852/ 22.12.2015;

PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14 et 3 jud. CLUJ

Tel/fax : 0722 58 99 21 ,

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf : ing. FAZAKAS ANIKO

1.2 OBIECTUL LUCRARII - SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrării “ Plan urbanistic zonal – zona rezidentiala- ” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a probleme-lor functionale, tehnice si estetice pentru creare de zona rezidentiala pentru locuinte individuale si colective.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren viran (teren arabil) aflat in extravilanul mun. TURDA, transformat la cerintele standardelor de viata moderna ca si teren de constructie.

Se propune lotizarea terenului in vederea realizarii de loturi pentru locuinte individuale, precum si rezolvarea lucrarilor rutiere si tehnico –edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat la limita extravilanului - de-a lungul strazii I.L.CARAGIALE, la sud de cartierul PRIMAVERII, in imediata vecinatate a acestuia si are o suprafata de 7.530 mp – proprietatea beneficiarului .

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z
63200 -TURDA	63200	7.530 mp	7.530 mp

Se preconizeaza o parcelare a terenului in parcele de dimensiuni cuprinse intre 520 – 1.300 mp, si teren ce se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC pentru drum (continuarea strazii I.L.CARAGIALE) si drumuri secundare aflate la nord si sud de teren.

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 acestora.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. loc. TURDA ,
- CERTIFICATUL DE URBANISM emis de Primaria TURDA.
- RIDICARE TOTOGRAFICA vizata de OCPI cu nr. 1670 / 2018

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este e format dintr-o parcela libera de constructii cu destinatia conform CF- ARABIL si are o suprafata totala de teren 7.530 mp .

Terenul studiat se afla amplasat in extravilan, pe teritoriul administrativ al Municipiului Turda, in vecinatatea sudica a CARTIERULUI PRIMAVERII.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de Sud a CARTIERULUI PRIMAVERII, la limita extravilanului, in mun. TURDA, jud. CLUJ, intre :

NORD - DRUM;

SUD - DRUM;

VEST – DRUM-continuarea str. I. L. CARAGIALE;

EST - terenuri arabile particulare.

Terenul are o forma DREPTUNGHILARA – neregulata, cu un front la str. continuare I.L.CARAGIALE de 202.51m.

Accesul la terenul supus studiului se face atât de pe str. Continuare I.L.CARAGIALE, prin continuarea acesteia, cat si de pe drumurile din partea de Nord si de Sud a terenului (pentru parcelele 1 si 10)- drumuri secundare , actualmente fara denumire.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata.

1. Condiții fizico-naturale ale teritoriului

1.1. Localizare.

Terenul pentru care se execută studiul geotehnic se află în mun. Turda, str. I.L.CARAGIALE, f.n., județul Cluj, fiind încadrat conform planului anexat.

1.2 Geomorfologia.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat pe partea dreaptă a luncii Arieșului în prelungirea sudică a cartierului Primăverii. Lunca largă a Arieșului, este orientată vest-est și are un profil transversal asimetric (lunca mai dezvoltată pe dreapta). Lățimea luncii atinge în unele porțiuni valori de circa 5-6 km. Terasele inferioare au o prezență aproape continuă, de la ieșirea râului din munte până la confluența cu Mureșul, fiind extinse în lățime și având poduri netede.

1.3. Structura geologică.

Sub raport geologic, zona studiată are în bază un fundament cristalin, care la vest de Turda este străbătut de o falie profundă (G 10), peste care s-a depus o stivă de formațiuni sedimentare neozoice. Depresiunea Turda - Câmpia Turzii este modelată în formațiuni sedimentare formate din depozite tortoniene (gips, sare, tuf, gresie), bugloviene și volhinian-bessarabiene (gresii, marne, nisipuri).

Pentru zona de luncă, unde este situat amplasamentul, subasamentul este alcătuit din depuneri marnoase cu intercalații de plăci gresifiate de vârstă miocenă. Depozitele aluvionare cuaternare (mai vechi pleistocene și mai noi holocene) includ pietriș, nisip mediu și grosier, bolovăniș, iar, la suprafață, există un strat subțire (circa 30-40 cm) de sol vegetal nisipos.

1.4. 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).

1.5. 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. Sărurile din sistemele acvifere îi conferă apei un caracter bicarbonat-calcic. Granulometria grosieră facilitează un schimb rapid și intens cu apa de suprafață.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

1.6. Neotectonica și seismicitatea zonei.

Seismele cu intensități mai mari de 5° pe scara Mercalli sunt produse în zonă de cutremurele făgărășene și cele transilvane.

Zona de calcul seismic F (P100/1/2006), valoarea de vârf a accelerației pentru evenimente seismice având IMR=100 ani (intervalul mediu de recurență) are valoarea $ag=0,08g$ iar perioada de control (colț) T_c a spectrelor de raspuns este $T_c=0,7s$.

1.7. Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este de 0,80-0,90 m.

2. Stratificația terenului

Având în vedere forma și dimensiunile perimetrului studiat s-au efectuat 3 foraje care au traversat următoarea succesiune litologică:

Forajul FG 1

- 0,00 – 0,40 m - Sol vegetal nisipos.
- 0,40 – 1,50 m - Nisip argilos cafeniu plastic consistent.
- 1,50 – 2,50 m - Nisip mijlociu cafeniu uscat, îndesare medie, cu pietriș rulat.
- 2,50 – 6,00 m - Pietriș cu nisip și bolovani.

Forajul FG 2

- 0,00 – 0,30 m - Sol vegetal nisipos.
- 0,30 – 0,80 m - Nisip argilos cafeniu plastic consistent.
- 0,80 – 2,00 m - Nisip mijlociu cafeniu uscat, îndesare medie, cu pietriș rulat.
- 2,00 – 6,00 m - Pietriș cu nisip și bolovani.

Forajul FG 3

- 0,00 – 0,30 m - Sol vegetal nisipos.
- 0,30 – 1,00 m - Nisip argilos cafeniu plastic consistent.
- 1,00 – 2,20 m - Nisip mijlociu cafeniu uscat, îndesare medie, cu pietriș rulat.
- 2,20 – 6,00 m - Pietriș cu nisip și bolovani.

3. Apa subterană

Apa subterană (pânză freatică), dependentă de nivelul râului Arieș, era situată la momentul executării forajelor la adâncimea de – 3,90 m– 4,10 m. Menționăm însă că în perioadele bogate în precipitații și de topire a zăpezilor, apa subterană poate apare sub formă de infiltrații la orice nivel, până la nivelul natural al terenului.

4. Categoria geotehnică

Conform N.P. 074/2007 încadrarea în categoria geotehnică este următoarea:

Factori de avut în vedere	Categoria	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcțiilor după clasa de importanță	Normală	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Riscul geotehnic	Redus	8 puncte

Categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus.

5. Concluzii și recomandări

Concluzii

Stratele din perimetru se încadrează în categoria terenurilor medii de fundare.

Terenul investigat geotehnic, prezintă stabilitate generală.

În faza de prospecțiune preliminară a terenului nu s-au semnalat fenomene fizico-geologice active.

Categoria geotehnică 1 - risc geotehnic redus.

Apa subterană – pânză freatică la – 3,90 m – 4,10 m.

Apa subterană nu prezintă agresivitate față de betoane.

Coroborând proprietățile fizico-mecanice ale rocilor studiate din amplasamentul indicat de beneficiar și cele constatate mai sus, rezultă:

15.01.2018

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Condiții generale de fundare

Adâncimea minimă de fundare – Df min =1,00 m de la nivelul terenului natural.

Variante strat de fundare:

- Pentru stratul de - Nisip argilos cafeniu plastic consistent

Presiunea convențională de bază (pentru Df=2,00 m, B=1,00 m) – $\bar{P}_{conv} = 290$ kPa

- Pentru stratul de - Nisip mijlociu cafeniu uscat, îndesare medie, cu pietriș rulaț.

Presiunea convențională de bază (pentru Df=2,00 m, B=1,00 m) – $\bar{P}_{conv} = 400$ kPa

În funcție de adâncimea de fundare aleasă și lățimea fundației adoptate se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85. Dimensiunile bazei fundației se aleg astfel încât presiunile la contactul între fundații și teren să aibă valori *acceptabile*, pentru a se împiedica apariția unor *stări limită* care să pericliteze siguranța construcției și/sau exploatarea normală a construcției.

Recomandări

- se poate adopta un sistem de fundare directă a imobilelor;
- deformațiile terenului sub sarcina dată de construcții pot fi inegale;
- nu recomandăm, în general, executarea unor spații utilizabile în subteran care necesită excavații de mare adâncime, datorită posibilității de apă datorate permeabilității mari a stratelor și variațiilor de nivel ale freaticului;
- în zonele unde se adoptă variante subsol respectiv demisol acestea se pot construi, în condițiile executării unor hidroizolații de bună calitate;
- caracteristicile terenului de fundare și eventualele măsuri constructive speciale (rigole, drenaje etc.) se vor dimensiona pe baza unor studii geotehnice la nivel PAC sau PT-DDE, pentru fiecare amplasament ce se va construi în parte. Conform Indicatorului de Norme de Deviz TS-1981, categoria terenului din perimetrul cercetat, după modul de comportare la săpat manual sau mecanizat, se încadrează după cum urmează :

Nr. crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietatea coezivă	Categorია terenului, după modul de comportare				Greutatea medie in situ (in sapatura) [kg/m³]	Afânarea după execu-tarea săpăturii [%]
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopata, cazma, tãmăcop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer Autogreder, greder cu tractor	Moto screper cu rotor		
3	Pamânt vegetal de suprafața	Slab coeziv	ușor	I	-	-	1200-1400	14-28
15	Nisip argilos	Slab coeziv	mijlociu	I	-	-	1500-1700	8-17
11	Nisip mijlociu	Necoeziv	ușor	I	-	-	1600-1850	8-17

In concluzie , se face precizarea ca pe amplasament se pot executa constructii cu regim de inaltime S+P+2e (Hmax=3nivele).

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla in imediata vecinatate a strazii I.L.CARAGIALE.

Traficul din zona este redus, este format preponderant din autoturisme proprietate privata, biciclete, carute

Disfunctiuni: Trama stradala din zona nu este definitivata, sunt necesare lucrari de realizare a partii carosabile si a trotuarelor strazilor. Separarea circulatiei pietonale de cea carosabila si realizarea unei imbracaminti adecvate.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de constructii.

Disfunctiuni: Este necesar parcelarea si stabilirea regulamentului de construire.

- *suprafata ocupata , limite si vecinatati*

Terenul are o suprafata totala de 7530 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia de ARABIL si CURTI CONSTRUCTII .

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Intregul teren este proprietate particulara conform extrasului de carte funciara.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este liber de retele.

Exista posibilitatea de racordare la:

-reteaua electrica a strazii I.L.CARAGIALE, strazi echipate cu LEA 20KV –de joasa tensiune – trifazata.

-alimentare apa, gaze naturale , telefonie , CATV- prin bransament si extindere de retea existenta pe Str.

I.L.CARAGIALE

Disfunctiuni: Trebuie introduse toate utilitatile edilitare pentru fiecare parcela in parte- pe cheltuiala beneficiarilor.

-LOTUL 10 ESTE TEREN CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE DATORITA AVIZULUI TRANSGAZ NR.13363/362/20.03.2018 – conform “Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, se va respecta distanta de 20m pana la locuinta individuala/colectiva (maxim P+3^E).

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte individuale/colective cu suprafata desfasurata relativ mica, pe parcele de 520 – 1.300 mp, ce necesita costuri relativ mici de exploatare in timp, optime pentru oameni cu locuri de munca stabile si timp ocupat, dar dornici de prezenta naturii si a muncii in gradina.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE –

Terenul se afla amplasat in extravilan.

Prin introducerea in intravilan se stabileste prin Planul Urbanistic Zonal, pentru zona studiată, functiunea de zona REZIDENTIALA – locuinte individuale, dotari aferente zonei de locuit , amenajari.

Functiunea propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii, dezvoltarea locuirii permanente a tinerilor localnici la standarde moderne, avand ca scop reducerea migrarii tineretului catre alte centre urbane.

Conform regulamentului local de urbanism din acea zona (CARTIRUL PRIMAVERII), pentru terenuri destinate locuintelor individuale indicii de control sunt : POT max = 35%, CUT max=0,6 , regim de inaltime : maxim 4 nivele. La fel se propun si pentru zona studiată.

3.2 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat , - teren actualmente agricol-, este optim pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul de acces carosabil al Str. I.L.CARAGIALE urmeaza a fi modernizat .

In interiorul zonei parcelate (pe terenul supus studiului) NU se vor realiza drumuri.

Drumul executat in prelungirea strazii I.L.CARAGIALE, ce se va amenaja, va fii de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie+ trotuare și zona verde pe ambele parti ale carosabilului. Aceasta zona destinata drumului va deservii un numar de 10 parcele.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Structura rutiera prevazuta pentru realizarea arterelor de circulatie noi si realizarea intersectiilor intre acestea este alcătuita din:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic BA 16
- 6 cm strat de legatura BAD 25
- 10cm strat de baza din macadam
- 20cm fundatie din piatra sparta
- 20cm fundatie din balast cilindrat.

Drumul se va realiza cu carosabil de 7 m (2 benzi de circulatie) +acostamente de 50 cm impermeabile.

Scurgerea apelor pluviale se va realize prin rigole impermeabile ce vor avea pante de scurgere in lung care vor asigura deversarea acestora .

Prospectul stradal al arterelor nou create va avea o latime totala de 13 m constituita din :

- 7,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii
- 2x0,5m rigole (acostament)
- 2x0,75m zona verde
- 2x1,75m trotuare din dale prefabricate de beton vibropresat.

Drumul executat in partea de nord si sud a terenului , ce se va amenaja, va fii de categoria a IV-a cu doua benzi de circulatie+ trotuare pe ambele parti ale carosabilului.

Structura rutiera prevazuta pentru realizarea arterelor de circulatie noi si realizarea intersectiilor intre acestea este alcătuita din:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic BA 16
- 6 cm strat de legatura BAD 25
- 10cm strat de baza din macadam
- 20cm fundatie din piatra sparta
- 20cm fundatie din balast cilindrat.

Drumul se va realiza cu carosabil de 6 m (2 benzi de circulatie)

Scurgerea apelor pluviale se va realize prin rigole impermeabile ce vor avea pante de scurgere in lung care vor asigura deversarea acestora .

Prospectul stradal al arterelor nou create va avea o latime totala de 9 m constituita din :

- 6,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii
- 2x1,50m trotuare din dale prefabricate de beton vibropresat.

3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – BILANT TERITORIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE **INDICI URBANISTICI**

In concordanta cu prevederile PUG , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale . Pentru aceasta terenul supus studiului in suprafata totala de 7.530 mp va fi tratat ca o singura unitate teritoriala destinata fiind de locuinte individuale de tip urban si functiuni (dotari) complementare locuirii .

Astfel, din punct de vedere functional , sa propus realizarea urmatoarelor functiuni :

- 10 loturi (LOTURILE 1-10)pentru functiunea LOCUINTE INDIVIDUALE cu categoria terenului de arabil ;
- 1 lot destinat circulatiilor (LOT 11 : strazi(carosabil+trotuare) și zona verde)-teren ce se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC cu categoria terenului de DRUM PUBLIC.

BILANT TERITORIAL GENERAL

Suprafata teren	Existent (mp)	Existent%	Propus(mp)	Propus %
TOTAL ZONA STUDIATA	7.530mp	100	7.530mp	100
LOCUINTE	0	0	6.583,70mp	87,43
CIRCULATII- DRUM	0	0	946,3	12,56

REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin prezenta documentatie se propune o parcelare a terenului in 10 parcele destinate construirii de locuinte individuale si 1 parcela destinata straziilor si dotarilor publice.

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- Teren in suprafata de 7.530 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni
 - Stabilirea suprafetei de teren constructibila si retragerile fata de vecinatati pentru fiecare parcela in parte – pe proprietari si subzone– propunere

ADRESA	NR LOT	SU- PRAFATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECI- NATATI	REGIM DE INAL- TIME
DRUM STRADA I.L.CARAGIALE (prelungire) + DRUMURI SECUNDARE (aflate la nord si sud de teren)	LOT 11	946,3 mp				
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 75	LOT 1	1.300,00	35%	0,6	6m V, 4m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 77	LOT 2	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 79	LOT 3	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 81	LOT 4	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 83	LOT 5	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 85	LOT 6	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 87	LOT 7	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 89	LOT 8	600,00	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 91	LOT 9	564,10	35%	0,6	6m V, 0,60m N, 2m S, 5m E	P+1+M
Str. I.L.CARAGIALE, nr. 93	LOT 10	519,60	35%	0,6	6m V,0,60m N, 7-8,45m S, 5mE -retragerea la SUD este conditionata de INTERDICTIA DE CONSTRUIRE DATORITA AVIZULUI TRANSGAZ NR.13363/362/20.03.2018	P+1+M

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. = 0,6

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max= 3 nivele (max 8 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M

Constructiile se vor amplasa pavilionar in interiorul parcelelor, izolate, respectand distantele de insorire si codul civil pentru fiecare cladire in parte.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA:, Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea retelei existente pe str.I.L.CARAGIALE.

Pentru fiecare parcela/consumator(11 parcele) propusa se considera o putere instalata de 8 kw , respective simultan absorbita de 6 kw si un coeficient de simultaneitate pentru zona de 0,6 rezulta o putere 201kw.

Stâlpii vor fi din beton armat si montati la 40m distanta unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de sustinere din beton armat se vor monta si conductorii care alimenteaza corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumina stradala conform cerintelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se faca la o inaltime de cel putin 8 m, iar distanta maxima admisibila sa fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ: Lungimea retelei nou- create va fi de cca.300 m l, furnizorul fiind S.C. *EON GAZ – SUCURSALA TURDA*. S-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si pe stâlpii din vecinatate. Conductele de distributie vor fi ingropate, iar traseul pe cat posibil sa respecte mijlocul trotuarului . Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului 16/1-2000*

15.01.2018

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apa s-a ales mixt:

Lungimea retelei nou- create este de 200 m l, furnizorul fiind *COMPANIA DE APA ARIES TURDA*. Conducta de distributie care sa alimenteze zona direct din retea, conform *STAS 695, 697, 1478/2002 a Normativului 19* a rezultat, de PE de 90 mm. In calcul s-a tinut cont si de posibilitatea de extindere a unor parcele adiacente, care nu fac obiect in prezentul studiu. Conductele de distributie sunt pozate in pamant, sub adancimea de inghet de 1 m, iar traseul conductelor trebuie sa respecte pe cât posibil marginea exterioara a trotuarului.

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin bazine septice vidanjabile dispuse la limitele parcelelor spre strada iar in momentul realizarii canalizarii stradale sa se racordeze la aceasta.

4 CONCLUZII

Funcțiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii Turda.

Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

In perspectiva, terenurile agricole aparținând persoanelor private din vecinatate pot fi parcelate și utilizate in scop similar cu retragere (și interdicție de construire) pe o distanta de 50 m fata de limita de proprietate a cimitirului.

Intocmit :
ARH. DANIELA DUMITRIU

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

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 , expliciteaza 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 legală 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 executării 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 urmează:
 - a) Pe terenurile prevazute pentru construirea caselor de locuit se va respecta lotizarea propusa prin P.U.Z. , sau se vor comasa/diviza parcelele stabilite cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. și regulamentului general de urbanism.
 - b) Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.
Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditii de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza.
Zona studiata cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta de
ZONA LOCUIRE - fiind o EXTINDERE A UNITATII TERITORIALE LM21-CARTIER PRIMAVERII

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Terenul in studiu format din 1 carte funciara si anume

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
VAMOS OANA DENISA si SIRBU IOAN, SARBU BUBICA FELICIA	63200 TURDA	63200	7.530,00mp	7.530,00mp

Suprafata totala de 7.530,00mp se afla in extravilanul mun. Aceasta functiune urmeaza sa-și schimbe categoria din ARABIL in CURTI-CONSTRUCTII si DRUM conform plansei de "REGLEMENTARI".
Terenul nu sa afla in zone protejate.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

Funcțiunea principală a zonei este locuirea, iar principalul beneficiar al activității este proprietarul terenului. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și drumuri (zonele verzi) vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.

4.3. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului architectural, în stilul natural existent.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente.

5.3. Autorizarea executarii construcțiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si rețelelor tehnico-edilitare , conform prevederilor art.11 din RGU.HG525/96 , este interzisa.

5.4. 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 rețelei stradale , extinderea rețelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara , a surselor , a rețelei și a stației de epurare) , este interzisa.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Construcțiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele de însorire pentru fiecare casă în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Construcțiile principale se vor amplasa retrase sau la aliniament pe latura situata de-a lungul drumului și retragere fata de celelalte trei laturi cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata. Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. :

H max= 3 nivele (max 8 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M pentru loturile 1-10

6.2. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-constructiile se vor amplasa izolat

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

-Cu o retragere de 6,0 m fata de aliniament (strada prelungire I.L.CARAGIALE) pentru toate loturile propuse, si 4,0 m pentru loturile pe colt 1 si 10 la strazile secundare ;

-Cu o retragere de min. 5,0 m fata de limita posterioara a lotului ;

-Se vor putea amplasa pâna la o distanta de minim 0,60(nord) si 2,00 m(sud) fata de laturile laterale ale lotului și fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul în zona nou amenajata se realizează de pe drum public, (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC). Sunt prevazute strazi carosabile cu latimea totala de 13,00 m (cu latimea carosabilului 7,00 m+ rigole 0,50 m pe ambele parti ale carosabilului , trotuare pe ambele parti cu latimea de 1,75 m+ zona verde pe ambele parti cu latimea de 0,75 m –teren ce se cedeaza domeniului public) si drumuri secundare situate la nord si sud de terenul studiat (cu latimea carosabilului de 6,00m si trotuare pe ambele parti a cate 1,50 m).

7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din ineriorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

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

7.4. Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile .

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.

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 rețelele existente.

8.3. Extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.

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

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- 8.5. 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.
- 8.6. Firidele de bransamente vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor
- 8.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 8.8. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.
- 8.9. 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 și dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelele vor avea formă de dreptunghi, cu dimensiunea parcelelor cuprinsa intre 520 – 1.300 mp, front față de carosabil de minim 16,10m (Lot 10) .

9.2. Regimul de inaltime :

H max= 3 nivele (max 8 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M pentru loturile 1-10

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, parcuri si garaje

9.3. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală și carosabilă vor fii utilizate ca spații verzi.

9.4. Imprejmurile se vor realiza din garduri vii bordate cu garduri transparente (spre strazile carosabile) si garduri transparente intre proprietati, dar cu respectarea condițiilor de acces.

9.5. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.

9.6. La toate parcelele se vor realiza suprafete necesare parcurii / gararii autoturismelor.

9.7. Amplasarea parcajelor si garajelor, 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.

9.8. Intrarile și ieșirile la garaje/zone de parcare, din interiorul parcelelor , vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluanta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Ușile/portile se vor deschide doar spre interiorul parcelelor. Accesese auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazilor I.L. CARAGIALE cu strazile secundare aflate la nord si sud de terenul studiat (LOT 1 SI LOT 10).

9.9. Rampele de acces in garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

9.10. 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.

9.11. 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

10. Zone functionale, unități teritoriale de referință

10.1. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde o singură zonă funcțională: ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Zona de locuire individuală si colective cuprinde subzonele:

- case de locuit individuale (loturile 1-10) ;
- drumuri + spații verzi cu dotari tehnico-edilitare.

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATLOR

11. Zona locuințe individuale si colective si functiuni complementare

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

-zona locuinte

15.01.2018

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

-zona dotari

Art. 2- functiunea dominanta

ZONA LOCUIRE

- tip rezidentiala unifamiliala cu un regim de inaltime P, P+M, P+1E, P+1E+M

Art. 3- Functiuni complementare locuirii :

-servicii nepoluante : comert , servicii, activitati independente.

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

-locuinte pentru max 2 familii (duplex)

-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 :

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, /invatamant : clubul copiilor, gradinite, crese

spatii verzi amenajate

cladiri anexe - agricole de mici dimensiuni : sere, solarii, adaposturi pentru animale mici (maxim 3 capete ovine/porcine și 20 pui/gaini/rate/curci/iepuri), foișoare , piscine , barbeq

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.

Art. 5- utilizari premise cu conditii – pe baza de PUD și acord vecini in forma autentica

Cazare turistica și sociala– mic hotel , pensiune , vile, camine de batrâni / copii, etc

Alimentatie publica – pizzerii, cofetarii, terase

Reglementari :

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

Art. 6- interdictii temporare de construire

Nu e cazul

Art. 7- 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

Ferme agro-zootehnice, abatoare

Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor

Depozite de deseuri

Statii de alimentare cu carburanti

Panouri mari publicitare pe zonele verzi sau pe fatadele cladirilor

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8- Orientarea fata de punctele cardinale

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.

Art. 9- Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel încât sa respecte zona drumului . zona drumului este formata din : carosabil , acostament/rigola, zone verzi de aliniament și trotuare pe ambele parti având o latime totală de 13 m

Art. 10- Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu e cazul

Art. 11- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Linia de cale ferata ingusta aflata la nord de proprietatea studiata este actualmente dezafectata .

Art. 12-Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

Art. 13- Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu e cazul

Art. 14- Retrageri fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat (al parcelei de teren) si domeniul public/privat al drumului(trotuar)

Pentru asigurarea coerenței și caracterul frontului construit se va respecta prevederile art. 24 al RGU punctului 6.2 de la prevederile R.L.U. și anume:

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

- constructiile se vor amplasa izolat
 - constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:
1. Cu o retragere de 6,0 m față de aliniament pentru toate loturile propuse și 4,0 m fata de aliniament la loturile pe colt 1 și 10 ;
 2. Cu o retragere de min. 5,0 m fata de limita posterioara a lotului ;
 3. Se vor putea amplasa pana la o distanta de minim 2,00m fata de una din laturile laterale ale lotului și 0,60 m fata de cealalta daca au regim de inaltime P sau P+M și la o distanta egala cu ½ din inaltimea la cornisa pentru constructiile cu regim de inaltime P+1E+M (sau mai mult stabilit prin PUD)

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU și punctul 6.2 la R.L.U.

In functie de marimea parcelei , pe suprafata acesteia se pot amplasa o constructie principala si una sau mai multe constructii anexe ale locuintei (garaj , piscine , anexe gospodaresti , foișoare, etc)

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

Constructiile principale se vor amplasa pâna la o distanta de min 5,0 m fata de spatele parcelei pentru toate loturile.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Toate constructiile sau anexele/dotarile se vor amplasa pâna la o distanta de minim 2,00 m fata de una din limitele laterale și 0,60 m fata de cealalta daca au regim de inaltime P sau P+M și la o distanta egala cu ½ din inaltimea la cornisa pentru constructiile cu un regim de inaltime P+1E+M sau mai mult (stabilit prin PUD) și ferestre pe fatadele laterale.

Cladirile se pot amplasa și la distanta de 0,60m (conform CODULUI CIVIL 2013 art.612 – distanta minima in constructii si art. 613-picatura streșinii) fata de limitele laterale daca nu au ferestre pe fatadele laterale , regimul de intltime P și nu umbresc cladirile invecinate .

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului architectural al cladirii existente sau al strazii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

Conform art. 25 al RGU și punctul 7. al RLU

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 17- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Conform art. 27 al RGU si punctul 8 al RLU

Art. 18- Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU si punctu 8 al RLU

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

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

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

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

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

Art. 19- Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU

Retelele edilitare sunt in serviciul public și se afla in proprietatea publica a localitatii și a regiilor respective

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitate edilitara , acestea intra in proprietatea publica sau a regiei .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 20. Parcelarea

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ (prin dezmembrari sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ).

Prin parcelare loturile rezultate trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte :

- front la strada de minim 8 m (conform PUG- TURDA)
- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau egala cu frontul

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de inaltime admis :

H max= 3 nivele (max 8 m la cornișa sau streășina) Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M pentru loturile 1-10

Regimul de inaltime se poate modifica prin PUD pentru dotari nepoluante la care se solicita intocmirea unui PUD dar nu mai mult de 2 nivele peste maximul zonei.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie sa se aproprie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit. Gama coloristica se recomanda a fi de tip pastel, culori naturale ale materialelor folosite (lemn, caramida aparenta, placaj piatra naturala, etc)

Panta acoperișului tip șarpanta va fi cuprinsa intre 25 și 45 grade.

Toate fatadele cladirii vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și in armonie cu acestea.

Cladirile vor avea aspect urban fara elemente stridente (turnulete, invelitoare din tabla lisa cu ornamente, jgheaburi si burlane cu ornamente, cladiri gen "palate"), se recomandă utilizarea materialelor durabile. Elementele din lemn se vor ignifuga.

Art. 23 Pocerul de ocupare al terenului,

Coefficientul de utilizare al terenului Conform art. 15 si Anexa 2 a RGU

- Procent de ocupare a parcelei: max. 35%,
- Coeficient de utilizare a terenului max. 0,6

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 24.Parcaje

La toate parcelele se vor realiza (in interiorul acestora) locuri de parcare a autoturismelor . Intrarile (portile de acces auto situate pe imprejmuiuri) și ieșirile la parcaje/garaje situate in interiorul parcelelor vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte un pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 25- Spatii verzi

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr2 4 a , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse , pe ambele parti , se vor mentine/ curata/intretine spatiile verzi de aliniament și se vor planta cu vegetatie joasa și pomi autohtoni prin grija proprietarilor de parcele .

In interiorul parcelelor/loturilor plantarea pomilor (ornamentali/fructiferi) se va face cu respectarea CODULUI CIVIL 2013 art. 613 - distanta minima pentru arbori este de 2,00 m de la limita de proprietate.

Art. 26 - Imprejmuiri

Conform art. 35 a RGU

La fatada principala imprejmuirea va fi de tip soclu cu inaltimea maxima de 80 cm și panouri de inchidere de gard transparent sau semitransparent pâna la o inaltime totala a gardului de max. 2,00 m.

Pe limitele laterale/posterioare ale parcelelor, imprejmuirile vor putea fi transparente (gard de plasa de sârma + stâlpi metalici/beton/lemn) sau opace (lemn) cu o inaltime maxima de 2.00 m . Nu se accepta folosirea panourilor prefabricate din beton. Imprejmuirile laterale se vor realiza cu respectarea CODULUI CIVIL 2013.

13. Căi de comunicație

Funcțiunea dominantă: căi de comunicație, benzi carosabile, trotuar, rigole – executat pe terenul cu S= 946,30 mp.

Reglementări:

- Vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
 - Amenajarea acceselor se va face în conformitate cu Standard Român SR-10144-4-1995. Amenajarea intersecțiilor de străzi și va fi dimensionat pentru trafic mediu.
 - Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
 - Carosabilul de acces auto a cărei lățime este de 7m respectiv 6 m (2 benzi de circulație) parte carosabilă va avea circulația reglementată în doua sensuri(strada I.L.CARAGIALE si strazi secundare).
 - Se va interzice oprirea/ stationarea pe drumul/servituti a autoturismelor.
 - Parcările se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
 - Locatarii/propietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile verzi, funcționabilitatea rigolelor și a curățeniei servitutilor și drumului (trotuare, spatii verzi)
- Condiții de amplasare :
- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor.
 - Amplasare: rigolele pentru conducerea apelor meteorice se vor amplasa la marginea carosabilului. Se poate amplasa mobilier urban pe spațiul verde între limita de proprietate și carosabil (lampadare, semne de circulație).
 - Categoria drumului prelungire str I.L. CARAGIALE: categoria III cu doua benzi de circulație (7,00 m carosabil), rigola/acostament (0,50m+0,50m) și trotuar pe ambele parti (1,75 m trotuar + 1,75 m trotuar) cu zona verde între trotuar și carosabil (0,75m + 0,75m) = total 13,00m .
 - Categoria drumului secundar aflat la nord si sud de teren : categoria IV cu doua benzi de circulație (6,00 m carosabil), și trotuar pe ambele parti (1,50 m trotuar + 1,50 m trotuar) = total 9,00m .

Aspectul exterior al lucrarilor:

- carosabilul se va asfalta ,
- trotuarele se execută din dale de beton prefabricate sau asfalt.

Intocmit
Arh. DANIELA DUMITRIU