



S.C. ATELIER BIMCE S.R.L.

Documentație pentru

PUZ-PUD

pentru lucrarea

PUZ-PUD pentru construire clădire de locuit cu 7 apartamente formată din corp A (S+P+2E) și corp B (P+3E), împrejurimi, amenajări exterioare, bransamente utilități, demolare imobil existent P

Mun. Turda, str. Avram Iancu, nr. 22, jud. Cluj,
Nr. Cadastral 56750

Beneficiarul lucrării **ANTONEAC COSTICA DORU și ANTONEAC TATIANA**
Mun. Cluj-Napoca, str. Bucegi, nr. 11A, ap. 88, jud. CLUJ

Amplasament Mun. Turda, str. Avram Iancu, nr. 22, jud. Cluj,
Nr. Cadastral 56750

Simbol proiect **11/2019**

Faza PUZ-PUD

Noiembrie 2019



FOAIE DE CAPĂT proiect nr. 11/2019

Denumirea investiției	PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUIT CU 7 APARTAMENTE FORMATA DIN CORP A(S+P+2E) SI CORP B(P+3E), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI, DEMOLARE IMOBIL EXISTENT P
Amplasament	Mun. Turda, str. Avram Iancu, nr. 22, jud. Cluj, Nr. Cadastral 56750
Investitor	ANTONEAC COSTICA DORU și ANTONEAC TATIANA Mun. Cluj-Napoca, str. Bucegi, nr. 11A, ap. 88, jud. CLUJ
Beneficiarul lucrării	ANTONEAC COSTICA DORU și ANTONEAC TATIANA Mun. Cluj-Napoca, str. Bucegi, nr. 11A, ap. 88, jud. CLUJ
Protectant general	S.C. CONSTIT S.R.L. Turda, str. General Dragalina, nr. 6, jud. Cluj
Protectant specialitate	S.C. ATELIER BIMCE S.R.L. Zalău, str. Parcului, nr. 10, camera 4, jud. Sălaj
Faza	Studiu Oportunitate pentru P.U.Z.
Regimul juridic	Proprietate ANTONEAC COSTICA DORU si ANTONEAC TATIANA Nr. C.F. 56750, nr.cad. 56750

LISTĂ DE SEMNĂTURI

arh. Cosmin Chisu	proiectant specialist RUR
arh. Ștefan Crăciunoiu	șef proiect arhitectură
arh. Ștefan Crăciunoiu	proiectant

Ștefan Crăciunoiu

Noiembrie 2019





BORDEROU

Piese scrise

Foaie de titlu
Foaie de capăt
Listă și semnăturilor proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate PUZ și PUD
Certificat de Urbanism nr. ____ / _____

Piese desenate

01 Plan de încadrare în localitate sc. 1: 5 000
02 Plan de încadrare în PUG sc. 1: 10 000
03 Plan de situație existentă sc. 1: 500
04 Plan reglementări urbane sc. 1: 500
05 Posibilități mobilare urbană sc. 1: 500
06 Secțiuni sc. 1:200
07 Plan de situație - reglementări edilitare sc. 1:500
08 Plan de situație juridică - circulația parcelelor
09 Măsurătoare 3D vecini
10 Desfășurată stradă - situație existentă
11 Desfășurată stradă - situație propusă
12 Imagini 3D
13 Imagini 3D



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. DATE GENERALE

<i>Denumirea investiției</i>	PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUIT CU 7 APARTAMENTE FORMATA DIN CORP A(S+P+2E) SI CORP B(P+3E), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI, DEMOLARE IMOBIL EXISTENT P
<i>Faza</i>	P.U.Z. - P.U.D.
<i>Beneficiarul lucrării</i>	ANTONEAC COSTICA DORU și ANTONEAC TATIANA Mun. Cluj-Napoca, str. Bucegi, nr. 11A, ap. 88, jud. CLUJ
<i>Protectant general</i>	S.C. CONSIT S.R.L. Turda, str. General Dragalina, nr. 6, jud. Cluj
<i>Protectant specialitate</i>	S.C. ATELIER BIMCE S.R.L. Zalău, str. Parcului, nr. 10, camera 4, jud. Sălaj
<i>Amplasament</i>	Mun. Turda, str. Avram Iancu, nr. 22, jud. Cluj, Nr. Cadastral 56750



VOLUMUL 1

MEMORIU PUZ

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui PUZ și PUD, pentru terenul situat în mun. Turda, strada Avram Iancu, nr 22, jud. Cluj, nr. cadastral 56750, identificat prin CF nr. 56750 pentru construcția unui imobil cu 7 apartamente, modificarea indicelui CUT din 0.6 în 0.71 (conform legii 50/1991) și reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate, regimului de înălțime, asigurării accesului pe proprietate, a modului de asigurare a utilităților.

2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

- plan urbanistic general (P.U.G.) Turda aprobat cu HCL 160 / 16.12.1999
- ordinul MLPAT nr.80/N/1996, **Ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea Regulamentului local de Urbanism;**
- legea nr. 350/2001 privind **Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;**
- legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind **Autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;**
- ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru **Aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației**

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul mun. Turda, pe strada Avram Iancu, nr. 22 și pe care este propusă construirea imobilului cu 7 apartamente și modificarea CUT este identificat prin CF. nr. 56750, și se află în proprietatea lui Antoneac Costica Doru și Antoneac Tatiana. Suprafața terenului este de 770 mp.

Terenul se află în UTR-ul LC1, unde funcțiunea predominantă este de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri. POT-ul este de 40% și CUT de 0.6. Regimul de înălțime al UTR-ului este de 2-4 niveluri.

3.2. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia

Perimetrul studiat este situat în nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, în intravilanul municipiului Turda. Terenul cercetat are o declivitate accentuată pe direcția SV - NE.

Geologia perimetrului

Zona cercetată cuprinde depozite sedimentare specifice zonei marginale a bazinului Transilvaniei. Succesiunea stratigrafică este dată de formațiuni sedimentare.



Hidrografia

Din punct de vedere hidrologic zona este amplasata in bazinul de drenare al raului Aries. Din studiile geotehnice executate in zona, s-a constatat ca apa subterana nu prezinta agresivitate chimica asupra betoanelor.

Clima

Clima localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal si este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuala din aer este de cca. 8,2° C, iar media precipitatiilor anuale atinge 663 mm.

Adâncimea de îngheț = 0,90 m de la nivelul terenului.

Seismicitatea

Conform prevederilor Normativului P100/1992 și conform SR 11100/-93, perimetrul localității Turda, se încadrează în zona seismică de calcul F, având coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Stabilitatea terenului

Arealul studiat nu prezinta zone de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active (conf. Studiu geotehnic).

3.2. Caracterul zonei

În prezent terenul studiat se află într-o zonă cu multe construcții aplatate în aliniament având curțile aferente și terenurile încă libere de construcții. Majoritatea dintre acestea au funcțiunea de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri.

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Amplasamentul studiat se învecinează în partea de sud cu strada Avram Iancu. Din această parte a parcelei se face momentan accesul pietonal pe parcelă.

3.4. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată soților Antoneac Costica Doru si Antoneac Tatiana. Inițiatorul documentației este dl. Antoneac Costica Doru.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul este racordat la toate utilitatile existente în zonă: apă, canalizare, curent electric și gaz natural.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Prin prezentul PUZ-PUD dorim realizarea unui imobil cu 7 apartamente de locuit, într-o zona unde predomină clădirile de locuit colective cu puține niveluri. De asemenea dorim schimbarea CUT-ului actual de 0.6 în 0.71.



La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- retragerea de minim 5 m față de limita posterioară;
- retragerea de minim 3 m de limita laterala din partea de NV;
- retragerea de minim 2 m de limita laterala din partea de SE;
- silueta imobilului să se încadreze în specificul local și în cadrul natural.

4.2. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat se învecinează în partea de sud cu un strada Avram Iancu. Prin PUZ se vor propune 2 accese: unul auto (pentru accesul în parcuri) și un acces pietonal.

4.3. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin PUZ se propune realizarea unui imobil de locuit cu 7 apartamente, într-o zonă unde predomina clădirile de locuit colective cu puține niveluri. De asemenea dorim schimbarea CUT-ului actual din 0.6 în 0.71 (practic mărirea cu 20% - lucru permis de Legea 350/2001 la art. 32 alineatul 7).

Zonele propuse în cadrul PUZ-ului și PUD-ului sunt:

- zonă alocată construcțiilor - zonă de funcțiuni turistice și agrement (se va construi un ansamblu turistic din mai multe corpuri, descris mai sus);
- zonă alocată spațiului de joacă în aer liber;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zonă verde.

Bilanț teritorial:

	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	770	770	100
S construcții existente	57,52	0	7,7
S construcții propuse	0	153,33	19,91
S circulații auto	0	240,10	31,18
S circulații pietonale	0	64,57	8,40
S spațiu verde	712,48	312,00	40,51
POT (procent ocupare teren)		max. 40%	
CUT (coeficient ocupare teren)		max. 0,71	



4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă se va realiza printr-un branșament la rețeaua din zonă.

Canalizarea

În zonă există rețea de canalizare. Legatura la aceasta se va face printr-un bransament la rețeaua din zona.

Ape pluviale

Apele pluviale se vor descărca gravitațional în receptori naturali printr-un mod de colectare liber (pante ale acoperișurilor și ale suprafețelor betonate).

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va face prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru Municipiul Turda și a regulamentului aferent neaducând modificări majore acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a Municipiului Turda și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru Municipiul Turda, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

2. BAZA LEGALĂ

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate. Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul, devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.

3.2. Prezentul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ. Conform P.U.G. și P.U.Z. – uri aprobate funcțiunea dominantă este de locuire colectivă în partea de nord-vest și clădiri cu puține niveluri; funcțiuni complementare: dotări ale zonei de locuit.



4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Municipiul Turda și regulamentul Local de urbanism, fără a le aduce modificări majore, (stabilire de zonă funcțională, întindere, etc.). d

5. DIVIZIUNEA TERENURILOR IN ZONE SI SUBZONE SI UNITATI DE REFERINTA

Prin prezentul PUZ nu s-a modificat nicio zonă sau subzonă sau vreo unitate de referință. Zona studiată rămâne LC1. Singura modificare este schimbarea CUT din 0,6 in 0,71.

6. UTR LC1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Turda și aparține U.T.R. LC1 având funcțiunea de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri.

7. UTILIZĂRI ADMISE

Activitatea principală – zona activității de locuire. Se pot utiliza lucrări noi dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de locuire, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei. Se va păstra funcțiunea dominantă de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu dotări tehnico-edilitare aferente zonei de locuit, amenajări de spații verzi, alei auto, alei pietonale, locuri de parcare, etc.

8. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise funcțiuni complementare locuirii: servicii, activități nepoluante, comerț nealimentar.

9. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise: activități de alimentație publică, respectiv activități care necesită spații de parcare/garare/descarcare în plus față de cele amenajate apartamentelor de locuit și orice alte activități în afara celor menționate la art.7 și art.8

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

10. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela studiată are o suprafață de 770 mp și are o formă trapezoidală cu dimensiunile în plan conform planului de situație anexat.

11. AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:

- retragerea de minim 5 m față de limita posterioară;
- retragerea de minim 3 m de limita laterala din partea de NV;
- retragerea de minim 2 m de limita laterala din partea de SE;



12. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNA FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea mai multor imobile pe aceeași parcelă este posibilă numai când între ele există minim o distanță egală cu înălțimea celei mai mari.

13. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Asigurarea accesului pietonal spre imobil, dar și asigurarea acceselor auto spre locurile de parcare aferente apartamentelor, se vor asigura pe latura sud-vestică din strada Avram Iancu. Aleile auto, aleile pietonale și platformele ce cuprind locurile de parcare vor fi prevăzute cu pante și rigole care să asigure scurgerea apelor pluviale (2%).

14. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

În interiorul parcelei se vor asigura spații de circulație și manevre (întoarcere). Vor fi amenajate parcări în incinta pentru autoturismele deținute de proprietarii apartamentelor. Toate manevrele de încărcare-descărcare se vor desfășura în incinta. Staționarea se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și manevre (întoarcere). Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. P 132/93 pentru activitatea de locuire. Se va asigura minim, câte 1 loc parcare la un apartament. Practic sunt propuse 7 locuri de parcare în incintă, pentru cele 7 apartamente.

15. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la atic calculată de la cota ± 0.00 va fi de 8,70 m pentru corpul A (de la stradă), iar înălțimea maximă a corpului B va fi de 11,80 m de la cota ± 0.00 . Regimul maxim de înălțime permis este 4 niveluri.

16. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Aspectul imobilului de locuit cu 7 apartamente va ține seama caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate. Se va asigura o armonie și tratare similară sub aspect arhitectural, care se va constitui într-o îmbunătățire majoră la nivelul frontului construit al străzii (alcătuit în mare parte din imobile vechi). Soluțiile constructive propuse pentru imobilul de locuit sunt următoarele: fundații continue din beton, structura din cadre din beton armat și închideri din zidărie. Acoperișul va fi tip terasă. Cromatica finisajelor exterioare- tencuielile exterioare, tamplariile, învelitoarea se vor alege de către arhitect astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.

17. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirea va fi racordată la rețelele de utilități din zona. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie și va fi făcută sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii.

18. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate de circulații și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim 20 % spații verzi în proporții variabile.



19. IMPREJMUIRI

Zonele ocupate de locuirea colectiva vor fi imprejmuite cu gard din stâlpi de beton sau metalici și plasă din sârmă împletită, sau panouri lemn sau metalice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

20. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: 30%

21. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: 0,71 ADC

DISPOZIȚII FINALE

Situații când se pot admite derogări de la regulament : Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic de detaliu și numai în spiritul și limitele Regulamentului Local de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o documentația de față. Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării PUZ și PUD incompatibile cu prezentele prevederi. Derogările se vor propune și aviza de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor. aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de detaliu, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Specialist RUR,
arh. Cosmin Chișu

Întocmit,
arh. Ștefan Crăciunoiu



Crăciunoiu Ș

