



S.C. IAR CONCEPT STUDIO S.R.L

Str. Intrarea Armatei, nr. 7
Turda, jud. Cluj

T: 0744.366.776 | 0723.256.899

E: iarconceptstudio@gmail.com
J12/3885/2008 | RO24514491

VOLUM:

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE PAZA SI

IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Turda, strada -, nr. F.N.,
judetul CLUJ, nr.cad. 60212 - EXTRAVILAN

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația

PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE PAZA SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Turda, strada -, nr. F.N., judetul Cluj, nr.cad.60212 - extravilan,

PIESE SCRISE

- Cerere
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Avize cerute prin certificatul de urbanism
- Memoriu de specialitate si R.L.U.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| • Plan de încadrare în zonă | A 01 |
| • Plan de încadrare în PUG | A 02 |
| • Plan de situație – Situația existentă | A 03 |
| • Plan de situație – Situația juridică a terenurilor | A 04 |
| • Plan de situație – Studiu oportunitate- ortofotoplan | A 05 |
| • Plan de situație – Reglementări Urbanistice | A 06 |
| • Plan de situație – Rețele edilitare | A 07 |

Întocmit:
arh. Robert Iozsa

VOLUMUL I

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE CLADIRE PAZA SI IMPREJMUIRE TEREN”

Amplasament: Municipiul Turda, strada -, nr. F.N., judetul Cluj, nr.cad.60212 - extravilan,

Beneficiar: **ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE**
ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA MURES
Municipiul Tg.Mures, strada Koteles Samuel, nr. 33, județul Mures

Proiectantul general: **S.C. IAR CONCEPT STUDIO S.R.L.**
Municipiul Turda, strada Intrarea Armatei, nr. 7, judetul Cluj

Data elaborării : septembrie, 2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program: tema program propune: construire cladire paza cu regim de inaltime parter si imprejmuire teren.

Terenul studiat prin PUZ are o suprafata de 175.843 mp. si se afla in extravilanul Municipiului Turda.

Se propune introducerea in intravilan a unei suprafete de 490 mp in scopul construirii cladirii de paza si a imprejmuirii incintei acesteia.

Accesul pe parcela se face din strada Iazurilor prin drumul de exploatare existent - prelungire a drumului local Dcl-465.

Se vor amenaja drumuri de incinta, parcar, imprejmuiri, spatii verzi, iluminat incinta, etc. Programul de dezvoltare a localității prevede extinderea si modernizarea acestei zone.

1.3. Surse documentare

Documentație pentru Certificat de Urbanism
PUG municipiul Turda
Studiu geotehnic
Ridicare topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Turda, fiind situată în partea nordică a acestuia. Din punct de vedere socio-economic municipiul Turda este situat la aproximativ 30 km de municipiul Cluj Napoca.

Zona este traversată de paraul Valea Calda Mare, presărată cu iazuri piscicole printre care și acumularea Faneata Vacilor, amplasată pe paraul Faneata Vacilor, afluent de stânga al paraului Racilor. Amplasată la cca. 2 km amonte de municipiul Turda, acumularea Faneata Vacilor, are rol de apărare împotriva inundațiilor și piscicol.

Iazurile piscicole și cursurile de apă prezente în zona prezintă oportunități pentru dezvoltarea unui turism de recreere și agrement cu posibilități de practicare a pescuitului sportiv.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Turda și cuprinde acumulare Faneata Vacilor, amplasată pe paraul Faneata Vacilor, la cca 2 km amonte de intravilanul municipiului Turda.

Barajul este situat în partea nordică a intravilanului, pe latura estică a drumului de exploatare agricolă Dcl -465.

Terenul se află la o distanță de aproximativ 295 m față de limita intravilanului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia

Geomorfologia perimetrului studiat este reprezentată în general de un relief deluros, brazdat de luncile cursurilor de apă - raul Aries, Faneata Vacilor, Sandulești, altele. În lunci, altitudinile variază între 300-500 m, iar pe culmile colinare ajunge până la 500-600 m.

Structura geologică

Geologia zonei este reprezentată de depozite sedimentare neogene din bazinul Transilvaniei și depozite cuaternare.

Depozitele neogene sunt constituite din marne, argile, nisipuri, gresii, depozite evaporitice (sare) și niveuri de tufuri și tufite. Depozitele cuaternare sunt constituite din nisipuri, pietrisuri, prafuri și argile care aparțin de luncile și terasele Ariesului și afluenții acestuia.

Arealul investigat este amplasat din punct de vedere geologic în depozite cuaternare de lunca formate litologic din nisipuri și pietrisuri intercalate cu prafuri și argile (conf. studiu geo).

Clima

Clima regiunii este de tip temperat - continental, cu specific de depresiune și culoare depresionară.

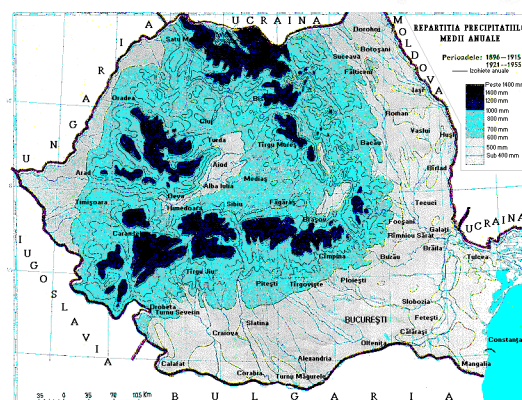
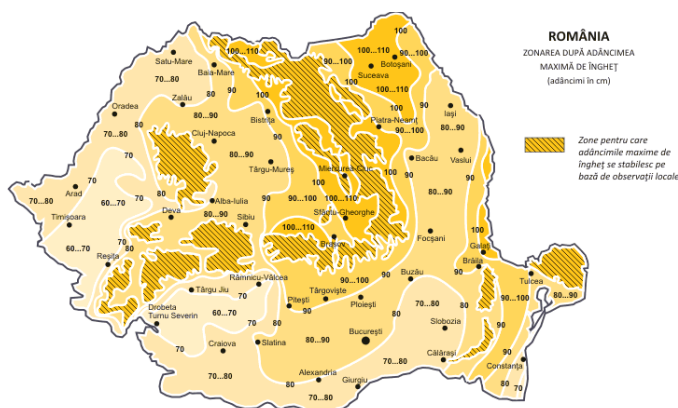
Valorile de temperatură și precipitații ce caracterizează zona sunt următoarele:

Temperatura aerului

- temperatura medie anuală 8-9° C;
- temperatura medie a lunii iulie este cuprinsă între 18-20° C;
- temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între - 4 și -6° C;

Precipitațiile atmosferice

- cantități medii anuale cuprinse între 600 – 700 mm;
- cantități medii lunare maxime (luna iulie) cuprinse între 80 – 100 mm;
- cantități medii lunare minime (luna ianuarie) <30 mm.



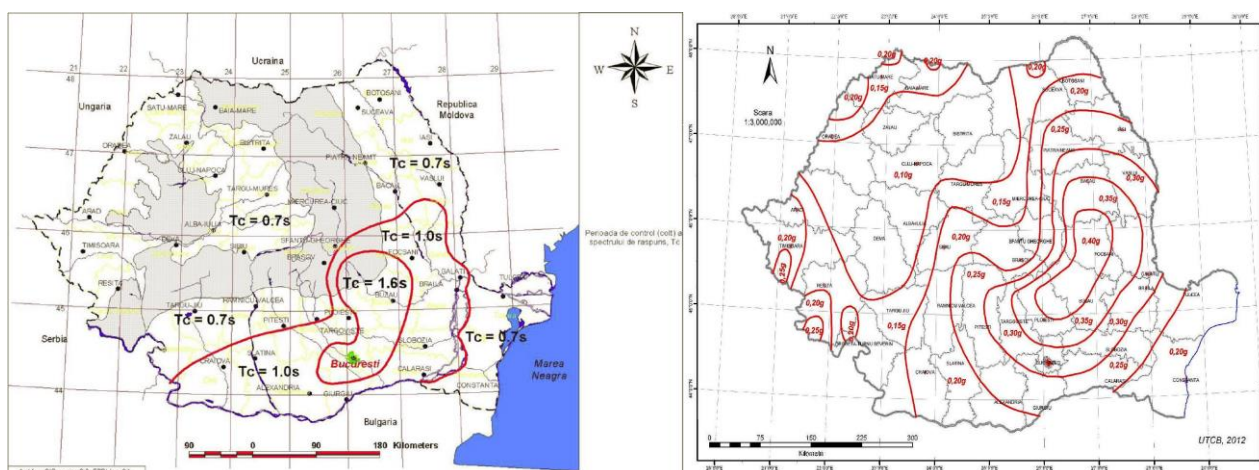
Hidrografia

Din punct de vedere hidrologic zona este amplasata in bazinul de drenare al raului Arius, la o distanta de cca.50 m de cursul de apa Faneata Vacilor si de lacul de acumulare Faneata Vacilor.

In arealul investigat de studiul geotehnic nu a fost documentat nici un corp de apa subterana.

Neotectonica

Pe harta zonării seismice a teritoriului României (Stas 11100/1-91), unde sunt redade intensitățile seismice exprimate în grade de intensitate MSK (între 6 și 9 grade), teritoriul comunei Moldovenesti este încadrat zonelor cu risc seismic relativ scăzut (un cutremur de 7° MSK la minim 50 de ani) , $k_s=0,10$ și $T_c=0,7$ sec. Zona de calcul seismic F, $ag=0,10g$.



Adâncimea maximă de îngheț

Adâncimea de îngheț este de 80 - 90 cm, conform STAS 6054-77 (studio geotehnic).

Circulația

Accesul rutier pe amplasamentul lucrării este asigurat din strada Iazurilor prelungire a drumului local Dcl-465.

Accesul la clădire se realizează din drumul de exploatare – de servitute, existent la terenurile agricole din zona.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este înscris în C.F. nr. 60212 Turda, având o suprafață 175.843 mp. Categoria de folosință a terenurilor ce ocupă zona studiată este de „teren ocupat”.

Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafață (mp) | Tarla | Parcela | Nr.topo | Observatii/Referințe |
|----------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|---------|--------------------------|
| 1 | Ape statatoare | Nu | 125.414 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |
| 2 | Curti construcții | Nu | 7.385 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |
| 3 | Curti construcții | Nu | 34.945 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |
| 4 | Faneata | Nu | 2.820 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |
| 5 | Curti construcții | Nu | 583 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |
| 6 | Curti construcții | Nu | 4.696 | - | - | - | Extravilan, neimprejmuit |

Date referitoare la construcții

| Nr. Crt. | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observatii/Referințe |
|----------|----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 60212-C1 | Construcții industriale și edilitare | 7.385 | Cu acte | S.construită la sol: 7.385 mp; DESCARCATOR DE SUPRAFATA |
| A1.2 | 60212-C2 | Construcții industriale și edilitare | 34.946 | Cu acte | S.construită la sol: 34.946 mp; CORP BARAJ |
| A1.3 | 60212-C3 | Construcții industriale și edilitare | 583 | Cu acte | S.construită la sol: 583 mp; CANAL GOLIRE FUND |

Vecinatati: - la nord, est și sud: albia paraului din Valea Calda Mare,
- La vest: canalul de golire a barajului și drumul local Dcl-465 cu traseul modificat (în urma amenajărilor hidrotehnice pentru baraj în continuarea str.Iazurilor);

Indici teritoriali existenți:

S teren conform C.F. nr. 60212 = 175.843 mp

S. constr.corp C1 = 7.385 mp

S. constr.corp C2 = 34.946 mp

S. constr.corp C3 = 583 mp

S clădire pază existentă propusă spre demolare (neînscrisă în C.F.) = 50 mp

Regim de înălțime: P

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. = $(Sc/St)\% = (42.964 / 175.843)\% = 24,43\%$

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = $(Sd/St) = (42.964 / 175.843) = 0,244$

2.5. Echiparea edilitară

- stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor agricole, cu rețele de transport energie electrică, celelalte utilități sunt rezolvate în sistem local.

2.6. Probleme de mediu

În stadiul actual relația cadru natural – cadru construit este corespunzătoare unei bune desfășurări a activităților piscicole, agricole, zootehnice și gospodărești, neexistând probleme de mediu în zonă.

2.7. Opțiuni ale populației

Atât populația din zonă cât și administrația publică locală încurajează politica de dezvoltare în concordanță cu standardele Uniunii Europene, în zona existând mai multe proiecte în derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Investitia propusa vine in intampinarea eforturilor realizate de Administratia Nationala Apele Romane, Administratia bazinala de Apa Mures, in vederea modernizarii cladirii de paza de la Barajul Faneata Vacilor, pentru a functiona in conditii de siguranta si exploatare.

Descrierea investitie :

Desfiintare cladire paza(neinscrisa in Cartea Funciara) si CONSTRUIRE CLADIRE PAZA CU REGIM DE INALTIME P, RACORD LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN. – UTR Hp - Subzona constructii hidrotehnice cu servicii complementare de paza cu dotari aferente de locuinta de serviciu, parcare si garare vehicule, depozit

Introducere teren in intravilan – 490 mp

Se propune:

Desfiintarea unei constructii cu regimul de inaltime parter cu o suprafata construita de 50 mp care se afla intr-o avansata stare de degradare, recomandarea demolarii este data de expertiza tehnica efectuata asupra constructiei. Constructia cu destinatia de cladire de paza Baraj Faneata Vacilor, situata pe corpul barajului Faneata Vacilor, nu este inscrisa in Cartea Funciara.

Constructia propusa pentru desfiintare are structura de rezistenta alcatuita din fundatii continue din beton, pereti portanti din zidarie de caramida, acoperis de tip sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla; suprafata construita/desfasurata este de 50,00 mp.

Se va edifica o cladire cu regim de inaltime parter care va avea urmatoarea componenta: hol, dormitor, bucatarie, baie si depozit interior, centrala termica+depozit si terasa. Dimensiunile la sol vor fi 13,00 m x 6,50 m.

Structura de rezistenta a noii constructii se va realiza din fundatii continue din beton, elevatie din beton armat, cu o structura de rezistenta zidarie portanta din caramida de 25 cm grosime, stalpisorii din beton cu dimensiuni de 25x25 cm, pereti de compartimentare din zidarie de 11,50 cm, acoperis de tip sarpanta din lemn si invelitoare din tigla ceramica.

Cladirea de paza a avea instalatie interioara de iluminat si va fi racordata la reseaua de distributie a apei potabile. Apele uzate menajere vor fi directionate intr-un bazin vidanjabil.

Pentru incalzirea cadirii se va utiliza un cazan care va folosi combustibil solid.

Se va imprejmui o suprafata de teren in suprafata de 490 mp.

Vor fi amenajate:

- Parcari autoturisme si utilaje necesare intretinerii barajului
- Platforme betonate si pietruite
- Spatii verzi

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul din zona studiată prezintă un relief sub forma unor coline joase, cu pante reduse, dispuse de o parte si de alta a Vaii Calde Mari.

Se vor amenaja alei de acces in interiorul parcelelor, parcari pentru angajati, , se vor amenaja spatii verzi, iar constructiile propuse vor respecta toate normele in vigoare.

3.3. Modernizarea circulației

Investitia propusa genereaza un trafic redus in zona.

Accesul pe parcela se face din strada Iazurilor prin drumul de exploatare existent - prelungire a drumului local Dcl-465.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

principalele funcțiuni propuse ale zonei vor fi :
 Zona studiata de PUZ = 175.843 mp
 S conform extras C.F. nr. 60212 Turda – 175.843 mp
 S propusa spre a fi introdusa in intravilan : 490 mp
 S construita propusa spre demolare: 50,00 mp
 S construita propusa cladire paza: 84,5 mp

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

| Zone funcționale | mp | % |
|---|-------------------|---------------|
| Zona studiată PUZ | 175.843,00 | 100 |
| S introdusa in intravilan UTR Hp | 490 | 0,2786 |
| Cladiri propuse P, | 84,5 | 17,24 |
| Alei semicarosabile in incinta | 200 | 40,80 |
| Parcare in incinta | 42 | 8,57 |
| Zone verzi in incinta | 163,50 | 33,39 |
| POT zonă stud. UTR Hp | - | 17,24 |
| CUT zonă stud. UTR Hp | - | 0,0172 |
| POT max teren = | - | 30 |
| CUT max teren = | - | 0,5 |

Situatie existenta :

S teren conform C.F. nr. 60212 = 175.843 mp
 S. constr.corp C1 = 7.385 mp
 S. constr.corp C2 = 34.946 mp
 S. constr.corp C3 = 583 mp
 S cladire paza existenta propusa spre demolare (neinscrisa in C.F.) = 50 mp
 Regim de inaltime: P
 Procentul de ocupare a terenului P.O.T. = $(Sc/St)\% = (42.964/ 175.843)\% = 24,43\%$
 Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = $(Sd/St) = (42.964/ 175.843) = 0,244$

Situatie propusa :

S teren conform C.F. nr. 60212 = 175.843 mp
S teren propus pentru introducere in intravilan: 490,00 mp – UTR Hp
UTR Hp - Subzona constructii hidrotehnice cu servicii complementare de paza cu dotari aferente de locuinta de serviciu, parcare si garare vehicule, depozit
 S cladire paza existenta propusa spre demolare (neinscrisa in C.F.) = 50 mp

Situatie propusa dupa introducerea teren in intravilan:

S teren in intravilan: 490 mp

S construita propusa spre demolare: 50,00 mp

S construita cladire paza propusa : 84,5 mp

S desfasurata cladire paza propusa: 84,5 mp

Regim de inaltime propus: P

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. = $(S_c/S_t)\% = (84,5,00/ 490)\% = 17,24\%$

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = $(S_d/S_t) = (84,5/ 490) = 0,172$

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor agricole , cu rețele de transport energie electrică, celelalte utilități sunt rezolvate în sistem local. Beneficiarul va intretine tronsonul din drumul de exploatare existent amplasat pe extrasul C.F. 60212.

Alimentarea cu apa se va face in sistem local printr-un put forat in incinta, de asemenea evacuarea apelor se va realiza in sistem local prin amenajarea unui bazin vidanjabil.

3.7. Consecinte economice si sociale

Investitia propusa contribuie la dezvoltarea economica a localitatii, alaturi de celelalte investitii propuse in zona, investitii cu caracter industrial, depozitare, agricultura si turism.

Categoriile de costuri ce vor intra in atributia beneficiarului sunt :

- amenajare acces din drumul de exploatare
- demontarea constructiei existente;
- edificare constructie: realizare sapatura fundatie si turnare fundatii continue din beton, structura de rezistenta din zidarie de caramida, sarpanta din din lemn, montare invelitoare din tigla;
- realizarea instalatiilor: electrice, sanitare, termice;
- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in interiorul parcelei
- cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de santier, etc ale obiectivului propus
- cheltuieli exploatare
- in momentul finalizarii ea va genera un numar redus de locuri de munca - 1-2 locuri.

3.8. Protecția mediului

Investiția propusă este în conformitate cu legislația de mediu a Uniunii Europene și prin realizarea acesteia, unitatea va fi în concordanță cu legislația de mediu a Uniunii Europene.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv și se vor transporta la rampa de deșeuri a localității .

3.9. Obiective de utilitate publică

Prin obiectivul propus se va începe modernizarea drumului de legătură cu Dcl-465.

4. Concluzii

Obiectivul propus este în beneficiul localității, asigură dezvoltarea durabilă a zonei, pastrand tendinta dezvoltarii in directia zonelor agricole, industriale si turistice.

Întocmit,
Arh. Robert Iozsa

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Dispoziții generale

Art. 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.

Art. 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

Art. 3. Domeniul de aplicare

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.

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. Zona este destinată activităților agrozootehnice și activităților industriale și de depozitare în regim de înălțime parter, parter și mansarda.

Art. 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.).

detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc. 1/2000.

Proiect nr. 296 faza PUZ, Beneficiar ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE – ADMINISTRATIA BAZINALA DE APE MURES, aprobat cu nr.....

Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Municipiul Turda și ale R.L.U. aferent. Pentru suprafața studiată ca funcțiune dominantă este cea de activități hidrotehnice cu servicii complementare, circulații și accese s-au delimitat următoarele zone:

Zona studiata de PUZ = 175.843 mp

S conform extras C.F. nr. 60212 Turda – 175.843 mp

UTR Hp propus – 490 mp, intravilan

Suprafata propusa spre a fi introdusa in intravilan : 490 mp

Art. 6 UTR Hp - Utilizare funcțională

Subzona constructii hidrotehnice cu servicii complementare de paza cu dotari aferente de locuinta de serviciu, parcare si garare vehicule, depozit

Art. 7 Utilități admise

Activitatea principala – zona activitati hidrotehnice si servicii complementare

Se permite construirea cladirii de paza, cu regim de inaltime P.

Este permisa depozitarea urmatoarelor categorii de produse : materiale necesare intretinerii barajului, material lemnos, produse alimentare, utilaje si echipamente necesare activitatilor hidrotehnice.

Sunt permise activitati de piscicultura si acvacultura.

Se pot utiliza lucrări noi dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de muncă, modernizarea proceselor tehnologice, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unității de producție în ansamblu sau al unei singure construcții.

Art.8 Funcțiuni complementare admise cu condiționări

Sunt admise constructii hidrotehnice cu servicii complementare: de paza cu dotari aferente de locuinta de serviciu, parcare si garare autovehicule, deposit, etc..

Autorizațiile de construire pentru construcții noi și pentru modificările la construcțiile existente se vor elibera numai în condițiile existenței unui studiu privind modul de preîntâmpinare a pericolului de poluare, studiu avizat de Agenția Națională pentru Protecția Mediului.

Art.9 Utilități interzise

Sunt interzise activitati industriale poluante, locuire permanenta si orice alte activitati in afara celor mentionate la art.7 si art.8

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 10 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi functionale, parcelele destinate activităților hidrotehnice cu servicii complementare, vor avea o suprafață minimă de 490 mp.

Art. 12 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile vor fi retrase de la traseul drumurilor de exploatare cu min. 5,00 m (latura nord, nord mnestica).

Constructiile vor fi retrase fata de limita sudica cu minim 3 m.

Constructiile vor fi retrase fata de limita laterale cu H/2, dar nu mai putin de 1m.

Construcțiile noi ale unităților se vor amplasa în limitele existente ale terenurilor aferente fiecărei unități, cu păstrarea distanței minime între clădiri, egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Fiecare parcelă va avea acces asigurat la o cale de circulație publică, fie direct, fie prin servitute.

Art. 13 Amplasarea clădirilor una față de altele pe aceeași parcelă

Cladirea Paza propusa va fi amplasata in zona de sud a parcelei, drumul de acces fiind pe latura nordica.

Distanța dintre clădirile noi propuse va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 m. Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice.

Art. 14 Circulații și accese

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățimea de minim 5,0 m.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Platformele și drumurile vor fi prevăzute cu pante și rigole care să asigure scurgerea apelor pluviale (2%)

Art. 15 Staționarea Autovehicolelor

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzuta în interiorul parcelei, spații de circulație și manevre (întoarcere).

Vor fi amenajate parcuri pentru personalul angajat in incinta (autoturisme) si de asemenea vor fi amenajate parcuri pentru utilajele folosite la intretinerea barajului.

Toate manevrele se vor desfasura in incinta.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Inaltimea maxima la streasina calculata de la cota +/-0.00 va fi de 4,00 m, iar inaltimea maxima a constructiilor propuse la coama va fi de 8 m de la cota +/-0.00.

Regimul maxim de inaltime permis este : S/D+P sau P+M/1

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor (suprafete, forme, dimensiuni)

Construcțiile punctului de paza vor fi de tip parter (P), prevazute cu cai de acces destinate atat pentru manevrarea echipamentelor, incarcarea si descarcarea marfurilor, cat si pentru personalul de deservire operativ. Construcțiile vor adăposti toate echipamentele necesare bunei funcționări a activităților de depozitare.

Forma planului va fi dreptunghiulara.

Regimul maxim de inaltime este – S/D+P sau P+M/1, dar nu mai mult de 8 m.

Soluțiile constructive propuse pentru aceste construcții sunt următoarele:

Construcțiile administrative vor fi realizate din zidarie cu fundații din B.A., cu placa de B.A. la nivelul solului.

Acoperișul va fi tip sarpanta clasică-in două ape cu panta de maxim 35°, iar învelitoarea va fi realizată din țigla ceramică sau metalică.

Cromatică finisajelor exterioare- tencuielile exterioare, tamplariile, învelitoarea se vor alege de către beneficiar și proiectant astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Construcțiile corpului de paza vor fi de tip P.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi și reamenajarea celor existente se vor autoriza în condițiile racordării acestora la utilitățile existente în zona.

Art. 19 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate. Suprafețele libere neocupate de circulații și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim 10 % spații verzi în proporții variabile.

Art. 20 Imprejmuiri

Zona propusă spre a face parte din teritoriul intravilan a municipiului Turda, UTR Hp va fi împrejmuită cu gard din stâlpi de beton sau metalici și plasă din sârmă împletită.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului **30 %**

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului **0,5 ADC**

Art. 23 UTR T – Zonă circulație auto și pietonale

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 24 Utilizări admise

Drumurile de acces din UTR T sunt drumuri de exploatare cu partea carosabilă de 4 - 6 m, 2 benzi de circulație.

Art. 25 Utilizări admise

Lucrări și amenajări specifice menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

Lucrări edilitare sau racordurile pentru rețele edilitare.

Art. 26 Utilizări interzise

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă

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.

Întocmit

Arh. Robert Iozsa