

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, continuare str. IAZURILOR , nr. 9, jud. Cluj.

-Beneficiari: **DRAGAN VASILE MIHAI, DRAGAN NATALIA JULIETA,**

C.N.P. 1780831126211, 2760124126214

-cu domiciliul in sat Copaceni, com. Sandulesti, nr. 240, jud.Cluj;

DRAGAN CORNEL ADRIAN, DRAGAN ALEXANDRA IULIA,

C.N.P. 1820223124969, 2880728124953

-cu domiciliul in Turda, str. Calea Victoriei, nr. 15, ap. 28, jud.Cluj.

BATAGA ROMEO

C.N.P. 1710529126199

-cu domiciliul in Turda, str. Ioan Opris, nr. 3, bl. B2, sc. E, ap. 53, 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 : **23-aprilie-2018.**

P.U.Z. - 27.04.2018

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. 171 din 02.05.2018

ANEXE LA C.U: Plansa CU. 00 - INCADRARE IN ZONA

Plansa CU. 01 - PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA

EXTRAS CARTE FUNCIARA nr. 54201 TURDA nr. Cad. 54201.

COPIE BULETINE

TAXA R.U.R. in valoare de 110 euro = 525 lei – O.P. nr 4 din 09.01.2020

AVIZE

AVIZ APA-CANAL: nr. 15292 din 07.10.2019 si nr. 17102 din 24.10.2018

AVIZ ENERGIE ELECTRICA: nr. 60101833903 din 05.07.2018

AVIZ GAZE NATURALE: nr. 211177737 din 02.07.2018

CERTIFICAT NOMENCLATURA STRADALA: nr. 19.587 din 30.09.2019

AVIZ POLITIA RUTIERA TURDA: nr. 609022 din 26.06.2018

AVIZ SANATATEA POPULATIEI: nr. 3899/1747 din 10.07.2018

AVIZ ANIF: nr. 182 din 01.08.2019

AVIZ DE OPORTUNITATE: nr. 9 din 01.11.2018

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZ MEDIU – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE: nr. 148 din 25.11.2019

REFERAT DE RECEPTIE O.C.P.I. 3188/2018

AVIZ DE INCEPERE A LUCRARILOR O.C.P.I. 2787/2018

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 - INCADRAREA IN TERITORIU SC 1:5000

PLANSA U.01 - SITUATIA EXISTENTA SC 1:500

PLANSA U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE SC 1:500

PLANSA U.03 - REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA SC 1:1000

PLANSA U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC 1:500

PLANSA U.05 – MOBILARE URBANISTICA SC 1:500

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, continuare str. IAZURILOR , nr. 9, jud. Cluj.

Beneficiar: - **DRAGAN VASILE MIHAI, DRAGAN NATALIA JULIETA,**

C.N.P. 1780831126211, 2760124126214 cu domiciliul in sat Copaceni, com. Sandulesti, nr. 240, jud.Cluj;

- **DRAGAN CORNEL ADRIAN, DRAGAN ALEXANDRA IULIA,**

C.N.P. 1820223124969, 2880728124953 cu domiciliul in Turda, str. Calea Victoriei, nr. 15, ap. 28, jud.Cluj.

- **BATAGA ROMEO**

C.N.P. 1710529126199 cu domiciliul in Turda, str. Ioan Opris, nr. 3, bl. B2, sc. E, ap. 53, 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. DEAC ANDREI NICOLAE

1.2 OBIECTUL LUCRARII

- SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

Obiectul lucrarii "Plan urbanistic zonal – zona rezidentiala" consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor 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 partial in extravilanul/ partial in intravilanul 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 – editare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat la limita extravilanului, partial intravilan, partial extravilan (4715 mp intravilan si 285 extravilan, conform CF 54201 TURDA) - in continuarea strazii IAZURILOR, in nord-vestul cartierului Turda Noua, in imediata vecinatate a acestuia si are o suprafata de 5.000 mp – proprietatea beneficiarului .

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
54201 - TURDA	54201	5.000 mp	5.000 mp

Se propune o parcelare a terenului in parcele de dimensiuni cuprinse intre 500 mp – 561 mp si o parcela in suprafata de 760 mp cu functiunea de drum de servitute, trotuar si dotari editare. Programul de dezvoltare a localitatii TURDA permite o astfel de dezvoltare.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este format dintr-o parcela libera de constructii cu destinatia conform CF- ARABIL si are o suprafata totala de teren 5.000 mp .

Terenul studiat se afla amplasat partial in intravilan, partial in extravilan (4715 mp intravilan si 285 extravilan, conform CF 54201 TURDA), pe teritoriul administrativ al Municipiului Turda, in nord-vestul cartierului Turda Noua.

Partea de intravilan apartine U.T.R. . DT4 dar in imediata vecinatate a U.T.R.LM23. In zona studiata s-au mai executat documentatii de urbanism (PUZ) pentru lotizari de locuinte si regulamente de construire. Tendinta de dezvoltare a zonei , de-a lungul strazii IAZURILOR (fosta CLUJULUI) este de LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de nord-vestul a cartierului Turda Noua, la limita extravilanului, in mun. TURDA, jud. CLUJ, intre:

- nord – teren arabil particular;
- sud – teren arabil particular;
- vest – teren arabil particular;
- est – drum – continuarea strazii lazurilor (fosta Clujului).

Terenul are o forma de poligon neregulat, cu un front la str. continuare IAZURILOR de 45,86 m, de unde se face accesul pe proprietate.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este in panta lina, 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. IAZURILOR, nr 9., 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. Terasale 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.

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

1.3. 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.

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 $a_g=0,08g$ iar perioada de control (colț) T_c a spectrelor de răspuns este $T_c=0,7s$.

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

2. Stratificația terenului

Având în vedere forma și dimensiunile perimetrului studiat s-au efectuat 2 sondaje:

S 1

- 0,00 – 0,50 m - Sol vegetal negru.
- 0,50 – 2,25 m - Un strat de argila galbena, nisipoasa, consistenta.

S 2

- 0,00 – 0,80 m - Sol vegetal negru.
- 0,80 – 1,95 m - Un strat de argila galbena, nisipoasa, consistenta.

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.

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

4. Concluzii și recomandări

Concluzii

Stratele din perimetru se încadrează în categoria terenurilor medii de fundare.
Terenul investigat geotehnic, prezintă stabilitate generală și are condiții bune de fundare.

Condiții generale de fundare

Adâncimea minimă de fundare – Df min =1,15 m – 2,20 m de la nivelul terenului natural.

Recomandări

- se recomanda fundatii continue – cu centuri de b.a. la partea superioara
- se vor respecta prevederile Normativului P 70/92
- zona cercetata se poate incadra in categoria Geotehnica nr. 2, cu risc geotehnic moderat
- terenul este alcatuit din argila nisipoasa, constructiile se vor incastra 20 cm in startul de fundare

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla în imediata vecinătate a strazii IAZURILOR.

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.

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 5000 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia de ARA-BIL si DRUM.

- *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:

- reseaua de gaze naturale si alimentare cu apa/canal prin bransamente si extindere la retelele existente pe str.lazurilor

- reseaua electrica bransament si extindere de retea existenta pe str.lazurilor

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

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 cu suprafata desfasurata relativ mica, pe parcele de 500 mp – 561 mp, ce necesita costuri relativ mici de ex-P.U.Z. - 27.04.2018

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

ploatare 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 partial in extravilan si partial in intravilan (4715 mp intravilan si 285 extravilan, conform CF 54201 TURDA).

Prin aceasta documentatie, se pastreaza intravilanul-extravilanul existent, iar din cei 285 mp extravilan, 34 mp vor fi alocati drumului si trotuarului, iar 251 mp vor fi alocati LOTULUI 1. Astfel LOTUL 1 va avea 282 mp intravilan si 251 mp extravilan, celelalte 7 parcele ramanand complet in intravilan.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabileste, pentru zona studiata, 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 (Cartierul Turda Noua), pentru terenuri destinate locuintelor individuale.

Pentru zona studiata se propune:

POT max = 35%,

CUT max = 0,50 (S+P+M(E)) sau 0,70 (S+P+1+M(E)),

regim de inaltime maxim : 3 nivele supraterrane. H maxim = 10 m la cornisa

3.2 **VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul prezinta o panta lina - 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. IAZURILOR urmeaza a fi modernizat . El ce se va amenaja prin grija primariei , va fi de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie (7m)+ trotuare (1,20m) și zona verde (0,80m+0,80m) pe ambele parti ale carosabilului = total 11,00m . Acest drum v-a deservi si puzurile de parcelare anterioare (vezi PUZ VOVEA , PUZ FLORA PARC . etc)

In interiorul zonei parcelate (pe terenul supus studiului) se va realiza un drum de acces cu trotuar pe o latura. Carosabilul, cu 2 benzi, va fi de 7 m, iar trotuarul de 1,20 m.

Aceasta zona destinata drumului va deservi un numar de 8 parcele.

Structura rutiera prevazuta pentru realizarea arterelor de circulatie noi si realizarea intersectiilor intre acestea va fii alcatuita din:

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

Drumul se va realiza cu posibilitate de intoarcele in capat in forma de T. Panta drumului este cuprinsa intre 10%-17%

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

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 prelungirii str. IAZURILOR va avea o latime totala de 11 m constituita din :

- 7,00m carosabil cu rigole cu panta de 2,5% din axul strazii
- 2x0,80m zona verde
- 2x1,20m trotuare din dale prefabricate de beton vibropresat.

Prospectul stradal al drumul executat in interiorul parcelei studiate, va fi de categoria a IV-a cu doua benzi de circulatie +rigole (7,00 m) + trotuar (1,20 m) pe o parte a carosabilului.

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

- 4 cm imbracaminte din beton asphaltic 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.

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

3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – BILANT TERITORIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, INDICATORI URBANISTICI

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

Pentru aceasta terenul supus studiului in suprafata totala de 5000 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 :

- 8 loturi (LOTURILE 1-8) pentru functiunea LOCUINTE INDIVIDUALE cu categoria terenului de arabil. LOTUL 1 din cele 8, va fi partial intravilan (282 mp) si partial extravilan (251 mp), iar celelalte 7 vor avea intreaga suprafata in intravilan.
- 1 lot destinat circulatiilor (LOT 9: drum (carosabil+trotuar) si dotarilor edilitare - teren ce va asigura accesul la locuinte. Portiunea destinata dotarilor edilitare cuprinde in subteran amplasarea ceasurilor de alimentare cu apa iar in suprateran , pe un perete din zidarie , amplasarea ceasurilor de contorizare a energiei electrice si a gazului metan.

BILANT TERITORIAL GENERAL

Suprafata teren	Existent (mp)	Existent %	Propus (mp)	Propus %
TOTAL ZONA STUDIATA	5000 mp	100	5000	100
LOCUINTE	0	0	4240,12	85
CIRCULATII- DRUM+ dotari edilitare	0	0	759,88	15

REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin prezenta documentatie se propune o parcelare a terenului in 8 parcele destinate construirii de locuinte individuale si 1 parcela destinata drumului de acces.

Astfel:

- tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente
- Teren in suprafata de 5000 mp cu functiunea de teren agricol - teren liber de functiuni

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

- *Stabilirea suprafeței de teren construibilă și retragerile față de vecinătăți pentru fiecare parcelă în parte – pe proprietari și subzone – propunere*

ADRESA	NR LOT	SUPRAFA- TA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FAȚA DE VECINĂȚATI	REGIM DE INAL- TIME MAXIM
DRUM DE ACCES (din strada lazurilor)+ dotari edilitare	LOT 9	759,88 mp				
Str. IAZURILOR, nr 9G	LOT 1	533,07	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m SUD 2 m EST, NORD, VEST 12,27 m - 21,76 m EST (se va construi doar pe terenul aflat în intravilan)	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9F	LOT 2	523,72	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m SUD 2 m EST, NORD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9E	LOT 3	509,41	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m SUD 2 m EST, NORD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9D	LOT 4	561,54	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	2 m SUD, EST, NORD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9C	LOT 5	522,90	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	2 m SUD, EST, NORD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9B	LOT 6	555,78	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m NORD 2 m EST, SUD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9A	LOT 7	533,61	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m NORD 2 m EST, SUD, VEST	S+P+1+M(E)
Str. IAZURILOR, nr 9	LOT 8	500,09	35%	0,50 (S+P+M(E)) 0,70 (S+P+1+M(E))	4 m NORD 2 m SUD, VEST 5 m EST	S+P+1+M(E)

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. MAXIM = 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. = 0,50 (S+P+M(E)) sau 0,70 (S+P+1+M(E))

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max= 3 nivele supraterane (max 10 m la cornișa sau streașina)

Regimul de înălțime maxim admis S+P+1E+M(E)

Construcțiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distanțele de însorire și codul civil pentru fiecare clădire în parte.

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

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 rețelei existente pe str. lazurilor.

Pentru fiecare parcela/consumator (8 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 și montati la 40m distanta unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de susținere din beton armat se vor monta și 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 puțin 8 m, iar distanta maxima admisibila sa fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ: Lungimea rețelei nou- create va fi de cca. 60 ml, 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. Conducele 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*

INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apa s-a ales mixt: Lungimea rețelei nou create este de 70 ml, 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. Conducele 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 racord la extinderea rețelei de canalizare de pe str. lazurilor.

Ceasurile pentru contorizarea consumului de apa , energie electrica , gaz metan se vor amplasa la limita proprietatii spre str. lazurilor , in zona destinata dotarilor edilitare.

4 CONCLUZII

Funcțiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii Turda.
Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

INTOCMIT:
ARH. DANIELA DUMITRIU
SC DARHCAD PROIECT SRL
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA. nr. 3643

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 , explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta 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 construcțiilor pe terenul studiat.
- 3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza:
 - a) Pe terenurile prevazute pentru construirea 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 regulamentul 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 LOCUIRE

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

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.
DRAGAN VASILE MIHAI DRAGAN NATALIA JULIETA DRAGAN CORNEL ADRIAN DRAGAN ALEXANDRA IULIA BATAGA ROMEO	54201 TURDA	54201	5000,00mp	5000,00mp

Terenul in suprafata totala de 5000,00 mp se afla pe str. IAZURILOR nr 9 , partial in extravilan si partial in intravilan (4715 mp intravilan si 285 extravilan, conform CF 54201 TURDA). Aceasta functiune urmeaza sa-si schimbe categoria din ARABIL in CURTI-CONSTRUCTII si DRUM conform plansei de "REGLEMENTARI URBANISTICE".

Terenul nu sa afla in zone protejate.

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

Functiunea principala 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 conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, conform prevederilor art.11 din RGU.HG525/96, este 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 retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara, a surselor, a retelei și a statiei de epurare), este interzisa.

6. Reguli de amplasare și retageri minime obligatorii

6.1 Constructiile 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. Constructiile 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. :

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

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

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 minim 5,0 m fata de aliniament (strada prelungire lazurilor)- la lotul 1 retragerea este mai mare(21,76 m-12,27m) , se construieste doar in terenul de intravilan
 - Cu o retragere de min. 4,0 m fata de noul aliniament la drumul de acces propus ;
 - Cu o retragere de min. 2,0 m fata de limitele laterale si posterioare parcelelor

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul în zona nou amenajata se realizează de pe drum public (continuare str. lazurilor). Sunt prevazute strazi carosabile cu latimea totala de 11,00 m (cu latimea carosabilului + rigole 7,00 m, trotuare pe ambele parti cu latimea de 1,20 m+ zona verde pe ambele parti cu latimea de 0,80 m .) si drumul de acces creat pe terenul studiat (cu latimea carosabilului de 7,00m si trotuar pe o parte de 1,20 m). Drumul de acces in zona parcelata se va realiza cu posibilitate de intoarcele in capat in forma de T. Panta drumului este cuprinsa intre 10%-17%.Terenul ramane in proprietatea beneficiarilor si se v-a impartii in cote parti pentru fiecare parcela in parte.

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

7.2. 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 protectie civila.

7.3. Accesul la toate constructiile 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 retelele existente.

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

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

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, acestea se vor gazi la limita proprietatii spre str. lazurilor , in zona destinata dotarilor edilitare.

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, energie electrica, apa aflate pe terenul proprietatea beneficiarilor si racordul la acestea se vor realiza subteran.

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

8.9. 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 neregulat, cu dimensiunea parcelelor cuprinsa intre 500 – 561 mp.

9.2. Regimul de inaltime:

H max= 3 nivele supraterane (max 10 m la cornisa sau streasina)

Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M(E)

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

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

9.4. Imprejuririle 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 parcarii / 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 fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta 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 IAZURILOR cu strazile secundare (drumul de acces).

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 1-8) ;
- drumuri +cu dotari tehnico-edilitare. (lot 9)

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATLOR

11. Zona locuințe individuale si colective si functiuni complementare

P.U.Z. - 27.04.2018

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

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

- zona locuinte
- zona dotari (punct gospodaresc , dotari edilitare)

Art. 2- functiunea dominanta

ZONA LOCUIRE

- tip rezidentiala unifamiliala sau semicolectiv cu un regim de inaltime supraterane P, P+M, P+1E, P+1E+M , P+2E

Art. 3- Functiuni complementare locuirii :

- servicii nepoluante : comert , servicii nepoluante, activitati independente nepoluante.

ZONA DOTARI

- punct gospodaresc pentru amplasarea contoarelor de curent , apa, gaz

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

ZONA LOCUINTE

- locuinte pentru max 2 familii (duplex),locuinte semicolective pana la 6 apartamente
- conversia (schimbarea de destinatie) a locuintei totala sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit , functiuni nepoluante: comert , servicii nepoluante , activitati independente nepoluante.

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, creșe, afterschool
- 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

P.U.Z. - 27.04.2018

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

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
Firme agro-zootehnice, abatoare
Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor
Depozite de deșeuri
Statii de alimentare cu carburanti
Panouri mari publicitare pe zonele verzi sau pe fatadele cladirilor

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 11,00 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

Nu e cazul

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 coerentei si caracterul frontului construit se va respecta prevederile art. 24 al RGU punctului 6.2 de la prevederile R.L.U. si 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:
 - Cu o retragere de 5,0 m fata de aliniament (strada prelungire lazurilor) ,la lotul 1 retragerea este mai mare(21,76 m-12,27m) , se construiesc doar in terenul de intravilan
 - Cu o retragere de min. 4,0 m fata de noul aliniament la drumul de acces propus ;
 - Cu o retragere de min. 2,0 m fata de limitele laterale si posterioare parcelelor

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

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. 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 gospodarești , foșoare, etc)

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

Constructiile principale se vor amplasa pâna la o distanta de min 2,0 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 daca au regim de inaltime P sau P+M și la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornișa pentru constructiile cu un regim de inaltime P+1E+M(E) sau mai mult (stabilit prin PUD) și ferestre pe fatadele laterale.

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 ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

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

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 branșamente 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.

Rețelele 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

Rețelele 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

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

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ prin dezmembrari sau alipiri, sunt permise dar se vor respecta prevederile prezentului PUZ.

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de inaltime admis :

H max= 3 nivele supraterane (max 10 m la cornișa sau streașina)

Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M (E)

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 stabilit prin PUZ.

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 Pcentul de ocupare al terenului,

Coeficientul 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. 0,5 pentru S+P+M(E) sau 0,7 S+P+1+M(E)

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 imprejmuiiri) 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.

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

Art. 25- Spatii verzi

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

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

Funcțiunea dominantă: căi de comunicație, benzi carosabile, trotuar, rigole – executat pe terenul cu S= 759,88 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 (2 benzi de circulație) parte carosabilă va avea circulația reglementată în doua sensuri.
- 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, spații 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 IAZURILOR: categoria III cu doua benzi de circulație (7,00 m carosabil), și trotuar pe ambele parti (1,20 m trotuar + 1,20 m trotuar) cu zona verde între trotuar și carosabil (0,80m + 0,80m) = total 11,00m .
- Categoria drumului secundar de acces: categoria IV cu doua benzi de circulație (7,00 m carosabil), și trotuar pe o parte (1,20 m) = total 8,20m .

Aspectul exterior al lucrarilor:

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

INTOCMIT:
ARH. DANIELA DUMITRIU
SC DARHCAD PROIECT SRL
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA. nr. 3643