



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

VOLUM:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

CONSTRUIRE BLOC - LOCUINTE COLECTIVE

D+P+3E+1E retras

Municipiul Turda, strada Gh.Baritiu,

nr. 105 - 107, judetul CLUJ



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația

„CONSTRUIRE BLOC – LOCUINTE COLECTIVE – D+P+3E+1E retras„

Municipiul Turda, strada Gh.Baritiu, nr. 105 – 107, judetul Cluj

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 in PUG | A 02 |
| • Plan de situație – Situatia existenta | A 03 |
| • Plan de situație – Situatia juridical a terenurilor | A 04 |
| • Plan de situație – Reglementari Urbanistice | A 05 |
| • Plan de situație – Retele edilitare | A 06 |

Întocmit:
arh. Robert Iozsa



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

VOLUMUL I

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE BLOC – LOCUINTE COLECTIVE – D+P+3E+ 1E retras

Amplasament: Municipiul Turda, strada Gh.Baritiu, nr.105-107, judetul Cluj

Beneficiar: S.C. ALYDAN S.R.L..
Municipiul Cluj-Napoca, strada Micus, nr. 2, bl.F6, ap.7, județul Cluj

Proiectantul general: S.C. IAR DOI S.R.L.
Municipiul Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26 C, jud. Cluj

Data elaborării : noiembrie, 2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.3. Solicitări ale temei program: tema program propune: stabilire zone functionale, **Construire BLOC – LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+1E retras**. Se vor amenaja drumuri de incinta, parcare, imprejmui, spatii verzi, iluminat incinta, etc.

Programul de dezvoltare a localității prevede extinderea și modernizarea construcțiilor de locuințe pentru această zonă.

1.4. Surse documentare

Documentație pentru Certificat de Urbanism
PUG municipiul Turda
Studiu geotehnic
Documentație topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în intravilanul localității Turda, U.T.R. LM26, fiind destinată locuințelor de tip urban și dotărilor aferente, fiind situată în partea de nord vest a municipiului Turda, cartierul Turda Nouă.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Până în anul 2007 zona studiată se afla într-un prim stadiu de transformare prin amplasări de construcții de locuințe noi, și alte funcțiuni complementare UTR, prin modernizarea și extinderea construcțiilor existente.

Ulterior cererea de locuințe fiind în creștere s-a propus prin documentații urbanistice, o mobilare a terenurilor libere de construcții, cu locuințe colective și cu regim de înălțime P+2E și P+3E, P+4E, conf. Regulamentului din PUG Turda.

Blocul de locuințe colective D+P+3E+1E retras – propus se învecinează cu Ansamblul de locuințe colective „Potaișa”, aflat în subzona LM 26.a, din UTR LM 26.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Turda, U.T.R. LM26, fiind destinată locuințelor de tip urban și dotărilor aferente, în partea de nord vest a municipiului Turda, cartierul Turda Nouă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia

Perimetrul cercetat este situat în nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, în intravilanul municipiului Turda. Terenul cercetat este plan.

Geologia perimetrului

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

Hidrografia

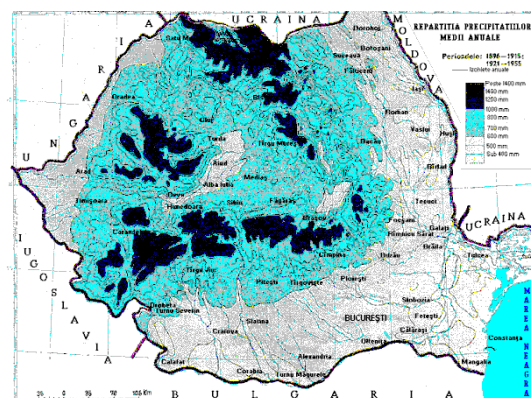
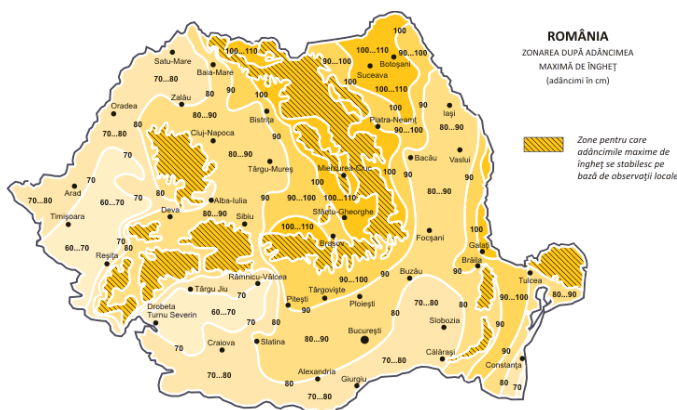
Din punct de vedere hidrologic zona este amplasată în bazinul de drenare al râului Aries. Forajele executate în cadrul studiului geotehnic, la cote cuprinse între – 1,00m și – 2,00 m față de CTN au interceptat forma de apă de infiltrație. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel.

Din studiile geotehnice executate în zona, s-a constatat că apa subterană nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor.

Clima

Clima localității este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal și este influențată de vecinătatea Munților Apuseni.

Verile sunt caldușoase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este de cca. 8,2° C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.



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



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

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 cercetat nu prezinta zone de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active (conf. Studiu geotehnic).

Stratificația terenului:

La sondajele executate pe terenul studiat s-a pus în evidență următoarea succesiune verticală a straturilor:

F1

1. $\pm 0,00$ m - - 0,50 m – umplutura.
2. - 0,50 m - - 3,80 m – praf nisipos cenusiu, consistent, contractil, activ.
3. - 3,80 m - - 6,00 m – pietris cu nisip cenusiu, cu indesare medie.

F2

1. $\pm 0,00$ m - - 0,50 m – umplutura
2. - 0,50 m - - 4,80 m – praf nisipos cenusiu, consistent, contractil, activ
3. - 4,80 m - - 6,00 m – pietris cu nisip cenusiu, cu indesare medie.

Adâncimea de fundare:

Conform studiului geotehnic, se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f \geq 1,50$ m, de la C.T.N., conform precederilor normativului NP126-2010, referitor la fundarea constructiilor pe pamanturi cu umflaturi si contractii mari.

La calculul terenului de fundare si a capacitatii portante, precum si la dimensionarea fundatiilor se vor respecta recomandarile din studiul geotehnic intocmit de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasamentul studiat, dinspre strada Gh. Barițiu, situat in partea de nord-est a parcelei, se doreste a fi realizat prin accesul auto existent in incinta invecinata din *Ansamblul de locuinte colective „Potaissa”, aflat in subzona LM 26.a, din UTR LM 26.*

Singura legătură în prezent, spre principalele artere de circulație ale municipiului se face numai prin strada Gh. Barițiu, stradă modernizată, cu rol colector; strada Gh. Barițiu se intersectează pe direcția nord-est cu strada Bucovinei, (strada de legătură a centurii pentru trafic greu a municipiului) cu DN1- E60 (strada Andrei Mureșanu în intersecție).

Străzile din zona studiată sunt considerate străzi cu trafic mediu, ușor, sub 3,5 tone.

Capacitățile de transport admise sunt conform normelor specifice in vigoare pentru zone rezidentiale cu drum privat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă pentru studiu analizează situația existentă a parcelelor vecine terenului și aparținând străzii Gh. Barițiu si Potaissa.

In general zona prezintă imobile cu construcții ce au destinația de locuire, curțile aferente și terenurile încă libere de construcții. Parcelele respective sunt mobilate cu construcții de locuințe izolate, având un regim de înălțime preponderent desfășurat pe un singur nivel (parter). In general construcțiile existente cu densitate mai mare sunt amplasate la aliniamentul străzii, iar în spate terenul fiind utilizat pentru culturi agricole, conf. PUG.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Clădirile existente sunt în majoritate într-o stare mediocră, dar zona prezintă interes din punct de vedere al investițiilor în construcții de locuințe deoarece are un potențial crescut prin amplasament, relief, utilități.

Incepand cu anul 2008 parcela studiata se invecineaza in partea de nord-vest cu *Ansamblul de locuinte colective „Potaissa”*, beneficiar si constructor SC ALYDAN SRL. Subzona de locuire colectiva LM 26.a prezinta constructii in stil cascada, adaptate la panta terenului, regimul de inaltime fiind D+P+2E si S+P+3E+1E retras de tip bloc.

În urma inceperii construirii ansamblului rezidențial Potaissa, densitatea construcțiilor a crescut, de asemenea si aspectul zonei a devenit urban.

2.6. Echiparea edilitară

Strada Gh. Barițiu este echipată cu dotări tehnico-edilitare, gaz, apă, canal, electricitate, rigole.

Rețeaua de apă potabilă OL –Ø 100 mm, este amplasată pe latura sudică a străzii sub carosabil. Pe linia mediană a carosabilului este amplasată rețeaua de canalizare cu B Ø 300;

Conducta de gaz metan de presiune redusă, este amplasată pe cele două laturi ale străzii , cu bransamente pentru fiecare obiectiv existent, de o parte și de alta a străzii urmând a se executa bransamentul la noul bloc de locuinte, după obținerea Autorizației de Construire.

Traseele existente conform avizului SC ELERCTRICA SA, se află deasemenea pe cele două laturi ale străzii Gh. Barițiu. Bransamentul la noul obiectiv de construcție se va realiza din LEA 0,4 KV pe limita de vest a drumului de acces din incintă.

Trotuarul din jurul construcțiilor au lățimea de 1,00 m, pantă spre exterior de 5%, realizate în trepte și etanșe.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător, cu pante de scurgere spre exterior, la rigole impermeabile spre canalul colector de ape meteorice din stradă.

În partea de vest a zonei studiate, pe strada Potaissa, există rețea de apă potabilă, energie electrică, gaz metan, utilități care deservește construcțiile de locuințe apartținătoare străzii.

2.7. Probleme de mediu

În stadiul actual relația cadru natural – cadru construit este corespunzătoare unei bune desfășurări a activităților existente în zonă: spații verzi amenajate, căi de comunicație rutiere cu trafic redus, zonă de locuit cu regim de înălțime P+4E, zonă sistematizată cu anexe gospodărești și parcări amenajate, spații de joacă, anexe ale zonei cu locuințe, neexistând probleme de mediu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul studiat se situează alaturat subzonei de locuințe colective cu denumirea de LM 26.a din UTR LM26.

O dezvoltare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire colectivă a acestei zone este binevenită, având în vedere că aici dezvoltarea urbană și economică va atrage un surplus de forță de muncă.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Descrierea investitiei :

Se propune construirea unui bloc cu locuinte colective, fundatii din beton, structura cadre de beton armat si inchideri din zidarie, acoperis tip terasa sau sarpanta.

Suprafata construita propusa va fi de 500,94 mp, iar suprafata desfasurata de 2826,7 mp. Blocul va avea regimul de inaltime D+P+3E+1Eretras . Se vor amenaja 40 de apartamente in constructia propusa. Vor fi amenajate apartamente cu o camera, cu doua camere si cu trei camere.

De asemenea se vor amenaja locuri de parcare in interiorul parcelei studiate, cate unul pentru fiecare apartament.

Accesul auto si cel pietonal in incinta, sunt realizate din partea de nord-vest a parcelei, respectiv din strada Gh. Baritiu, iar apoi de pe drumul de acces existent.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul din zona studiată prezintă o panta neuniformă, caracteristic zonei deluroase, unde construcțiile propuse pentru desfășurarea activității de locuire, pot fi adaptate la teren, unde condițiile de fundare sunt bune pentru regimul de înălțime preconizat.

Având în vedere că terenul are o pantă ascendentă spre sud vest, amenajarea acestuia se va realiza în funcție de direcția de scurgere a apelor meteorice care se vor dirija spre un cămin de canalizare in incintă, în apropierea laturii dinspre subzona de locuinte colective invecinata, zona LM 26.a, unde există rețeaua de canalizare pluvială.

Terenul se va amenaja cu toate dotările caracteristice unei incinte de locuințe colective.

Plantațiile medii si inalte existente pe teren se vor menține in cea mai mare parte, constituind si baza amenajării parcului de incintă.

Terenul se va amenaja cu vegetație joasă perimetrală accentuată cu vegetație înaltă pentru crearea unei ambianțe naturale plăcute și liniștite necesară pentru funcțiunea de locuire într-o zonă privilegiată în privința vegetației. Pantele mai accentuate ale terenului vor fi amenajate prin terasare.

Se va urmări ca vegetația înaltă să fie plantată la o distanță de cca. 5–6 m față de construcție.

3.3. Modernizarea circulației

În vederea unei bune funcționări a căii de comunicație din zona de locuit și una dintre arterele de circulație ale municipiului Turda, respectiv strada Gh. Barițiu, se va folosi accesul existent din ansamblul rezidențial „Potaissa”.

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

Blocul de locuinte colective D+P+3E+1Eretras – propus va face parte din zona **LM 26.a** - subzona de locuințe P+2E - P+4E.

principalele funcțiuni propuse ale zonei vor fi :

Zona studiata de PUZ = 1.957 mp

S conform extras C.F. nr. 63422Turda – 1.957 mp

S1 – Extindere LM 26a - subzona constructii de locuinte colective = 1.957 mp



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Zone funcționale	mp	%
Subzona S1		
Zona studiată PUZ	1.957,00	100
Cladiri propuse D+P+3E+1Eretras	500,94	25,59
Alei semicarosabile in incinta	655	33,46
Parcare in incinta	399	20,38
Zone verzi amenajate	402,06	20,57
POT zonă studiată=	-	25,59
CUT zonă studiată=	-	1,44
POT max teren =	-	30
CUT max teren =	-	1,6

Situatie existenta :

S conform extras C.F. nr. 63422 Turda – 1.957 mp
S constr existenta - 0,00 mp
S desf existenta - 0,00 mp
P.O.T. existent - 0,00 %
C.U.T. existent - 0,00

Situatie propusa :

S conform extras C.F. nr. 63422 Turda – 1.957 mp
S constr bloc = 500,94 mp
S constr.totala = 500,94 mp
S desf. propusa = 2.826,70 mp
Regim de inaltime propus: D+P+3E+1Er
P.O.T. propus = $(S_c/S_t)\% = (500,94/1.957)\% = 25,59 \%$
C.U.T. propus = $(S_d/S_t) = 2.826,70/1.957 = 1,44$

P.O.T maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 1,6

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Stadiul echipării edilitare este caracteristic zonei de locuire colectivă din intravilanul unui municipiu.

Strada Gh. Barițiu este echipată cu dotări tehnico-edilitare, gaz, apă, canal, electricitate, rigole.

Rețeaua de apă potabilă OL –Ø 100 mm, este amplasată pe latura sudică a străzii sub carosabil. Pe linia mediană a carosabilului este amplasată rețeaua de canalizare cu B Ø 300;

Conducta de gaz metan de presiune redusă, este amplasată pe cele două laturi ale străzii Gh. Barițiu, cu brașamente pentru fiecare obiectiv existent, de o parte și de alta a străzii urmând a se executa brașamentul la noul bloc de locuinte, după obținerea Autorizației de Construire. In incintă se va realiza racordarea blocului la conducta de gaz ce deserveste blocurile deja construite.

Traseele existente conform avizului SC ELERCTRICA SA, se află deasemenea pe cele două laturi ale străzii Gh. Barițiu. Brașamentul la noul obiectiv de construcție se va realiza din LEA 0,4 KV pe limita de vest a drumului de acces din incintă.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea de 1,00 m, pantă spre exterior de 5%, va fi realizat în trepte și va fi etanș.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător, cu pante de scurgere spre exterior, la rigole impermeabile spre canalul colector de ape meteorice din strada Gh. Barițiu.

3.7. Consecințe economice și sociale

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea economică a localității, alături de celelalte investiții propuse în zona.

Categoriile de costuri ce vor intra în atribuția beneficiarului sunt :

Toate amenajările și echipamentele necesare investiției amplasate în interiorul parcelei
Cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de șantier, etc ale obiectivului propus
Cheltuieli aferente construirii obiectivelor

Racordarea la rețelele edilitare existente în zona (beneficiar și administratorii de rețele).

3.8. Protecția mediului

Investiția propusă este în conformitate cu legislația de mediu și prin realizarea acesteia.

Propunerile conținute în prezentul P.U.Z. respectă prevederile Legii 137/1995.

La nivelul de analiză a unui P.U.Z., proiectantul a luat toate măsurile de respectare a normelor cuprinse în Normativul GP 01 – 1996.

Se propune de asemenea ca .min. 20% din suprafață să fie constituită din spații verzi și plantații.

Obiectivul propus prin PUZ nu reprezintă surse de poluare (emisii, deversări,etc.).

3.9. Obiective de utilitate publică

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilitatilor se pot executa prin prelungirea celor existente pe parcele situate în LM26a, prelungite din strada G.Barițiu.

4. Concluzii

În totalitatea lor, propunerile din prezentul P.U.Z. se înscriu în prevederile PUG pentru municipiul Turda, cu respectarea regulamentului aferent acestuia și a indicatorilor urbanistici maximali, etc., inclusiv cu respectarea normelor ce guvernează proiectarea în amenajarea teritoriului.

Prin propunerile din P.U.Z., se creează premisele încheșării urbanistice a intravilanului prin extinderea unor zone cu oportunități pentru investiții.

Ca și consecință a realizării obiectivului propus, având în vedere că frontul de nord al străzii Gh. Barițiu este aproximativ încheșat, amplasarea de noi obiective este posibilă prin studierea unor amplasamente retrase de la frontul străzii, cu accese la drumul public, deoarece aceste terenuri sunt slab construite, având suprafețe întinse fără o utilizare funcțională precisă ; zona se poate dezvolta în urma unor propuneri print-un studiu urbanistic, pe baza unor planuri urbanistice de detaliu sau de zonă.

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. 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.

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 și 1/1000 .

Proiect nr. 85 faza PUZ, beneficiar S.C. ALYDAN S.R.L. , aprobat cu nr.....

.....



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

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 de depozitare, circulații și accese, toate propuse pe o zonă rezervată terenurilor agricole, s-au delimitat următoarele zone:

Zona studiata de PUZ = 1.957 mp

S conform extras C.F. nr. 63422 Turda – 1.957 mp

Art. 6 UTR S1 - Utilizare funcțională

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Turda si apartine U.T.R. LM26, fiind destinată locuințelor de tip urban- rezidential, ce va fi integrata in subzona de locuire colectiva LM26.a, ce cuprinde cladiri de tip blocuri de locuinte D+P+2E si S+P+3E+1E retras și dotărilor aferente, fiind invecinata cu Ansamblul de locuinte colective „Potaissa” din subzona LM 26.a.

Art. 7 Utilități admise

Activitatea principala – zona activitati 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 pastra functiunea dominanta de locuire urbana: rezidential cu subzona de locuire colectiva, cu regim de inaltime D+P+2E si S+P+ 3E+1E retras de tip bloc, cu dotari tehnico-edilitare aferente zonei de locuit, amenajari de spatii verzi, alei semi-pietonale, locuri de parcare, etc.

Art.8 Funcțiuni complementare admise cu condiționări

Sunt admise functiuni complementare locuirii: servicii, activitati nepoluante, comert nealimentar.

Art.9 Utilități interzise

Sunt interzise: activitati de alimentatie publica, respectiv activitati care necesita spatii de parcare/garare/descarcare in plus fata de cele amenajate apartamentelor de locuit 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 parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela studiata are o suprafata de 1.957 mp. si are o forma trapezoidala cu dimensiunile in plan conform planului de situatie anexat.

Art. 12 Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare

Constructia va fi amplasata la minimum 7 m fata de limita nordica a parcelei, paralel cu drumul de acces ce deservește Ansamblul de locuinte colective „Potaissa”.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

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

Blocul de locuinte colective va fi amplasat in zona centrala a parcelei, la minimum 7 m fata de limita nordica, paralel cu drumul de acces existent in subzona LM 26.a, invecinata.

Art. 14 Circulații și accese

Asigurarea accesului pietonal spre locuintele colective, dar si asigurarea acceselor auto spre locurile de parcare aferente apartamentelor, se vor asigura prin prelungirea celor existente dinspre strada Gh.Baritiu, respectiv accesul existent din *Ansamblul rezidential „Potaissa”*.

Aleile semi-pietonale si platformele ce cuprind locurile de parcare vor fi prevăzute cu pante și rigole care să asigure scurgerea apelor pluviale (2%).

Art. 15 Staționarea Autovehicolelor

In interiorul parcelei se vor asigura spații de circulație și manevre (întoarcere). Vor fi amenajate parcuri in incinta pentru autoturismele detinute de proprietarii apartamentelor.

Toate manevrele de incarcare-descarcare se vor desfasura in 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. In cazul de față va fi asigurată si gararea auto la demisolul blocului D+P+3E+1E retras.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Inaltimea maxima la streasina calculata de la cota ± 0.00 va fi de 16,00 m, iar inaltimea maxima a constructiilor propuse la coama va fi de 20,00 m de la cota ± 0.00 .

Regimul maxim de inaltime permis este : D+P+3E+1E retras

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

Aspectul blocului de locuinte colective va tine seama caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate.

Se va asigura o armonie si tratare similara sub aspect arhitectural, care va fi in armonie cu ansamblul de locuinte aflat in vecinatate respectiv subzona de locuinte colective LM 26.a din UTR LM 26 – Ansamblul de locuinte colective „Potaissa”.

Regimul maxim de inaltime este – S+P+3E+1E retras.

Solutiile constructive propuse pentru blocul de locuinte colective sunt urmatoarele: fundatii continue din beton, structura din cadre din beton armat si inchideri din zadarie.

Acoperisul va fi tip terasa .

Cromatica finisajelor exterioare- tencuielile exterioare, tamplariile, invelitoarea se vor alege de catre beneficiar si proiectant astfel incat sa se incadreze in mediul inconjurator fara a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Cladirea 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.

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 20 % spații verzi în proporții variabile.

Art. 20 Imprejmuiri

Zonele ocupate de locuirea colectivă vor fi împrejmuite 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

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

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului **1,6 ADC**

Art. 23 UTR T – Zonă circulație auto și pietonale

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 24 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