

## DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj  
Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj  
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015  
Tel: 0722589921 ,

---

### MEMORIU TEHNIC Faza- STUDIU DE OPORTUNITATE

#### Capitolul I - DATE GENERALE

##### I.01 - Obiectul proiectului: PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

##### R.L.U. pt CONSTRUIRE STATIE ITP si AMENAJARI EXTERIOARAE

- beneficiar (investitor) : **CAMPIAN OVIDIU** C.N.P. 1960103124605 CJ nr 533090
- adresa ( investitorului) : **CAMPIA-TURZII, str. LAMINORISTILOR , nr 136 , ap 2 , jud. CLUJ**
- amplasament (adresa completa)  
**TURDA , str. CAMPIEI – str. LUNCII , nr \_\_\_\_ EXTRAVILAN, jud. CLUJ;**
- proiectant general :**SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J 12/ 3852/ 22.12.2015;**  
**SEDIUL ; TURDA str. AGRICULTURII nr 24A**  
**PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14 et 3 jud. CLUJ**  
**Tel/fax : 0722 58 99 21 ,**
- numar proiect (contract) : **nr 12 / 08.06. 2026 ;**
- faza de proiectare :  
**FAZA – documentatie STUDIU DE OPORTUNITATE pt obtinere AVIZ DE OPORTUNITATE .**

##### I.02 - Caracteristicile amplasamentului

- incadrare in localitate si zona : terenul aflat un studiu de afla in **extravilanul municipiului TURDA .**
- **Situatia existenta : teren liber de constructii , terenul neimprejmuit**
- **P.O.T. existent = 0,00%**
- **C.U.T. existent=0,00**
- **terenul in studiu cad 55985 , CF TURDA 55985 cu functiunea ARABIL , suprafata : 3700 mp , se afla situat la str. CAMPIEI – DN 15 ( cad 57087) pe directia CAMPIA-TURZII----TURDA**
- **vecinatati : la nord SC MMM AUTO PART SRL cad 64269- intravilan str CAMPIEI nr 137**  
**la vest – str LUNCII – DOMENIUL PUBLIC , apoi SC MMM AUTO PART SRL cad 52749- intravilan str CAMPIEI nr 137**  
**la est – teren liber EXTRAVILAN – proprietar particular cad:64405**  
**la sud – STR CAMPIEI – DN 15 – DOMENIUL PUBLIC-MUNICIPIUL TURDA cad 57087**
- **in imediata vecinatate a terenului studiat a fost intocmit PUZ si obtinuta AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE nr 20 din 2016 pentru HALA DE PRODUCTIE pe terenul cad 52749**
- **Accesul pe proprietate se propune a se realiza din str LUNCII , strada care asigura accesul la imobilele existente in zona – SC MMM AUTO PART SRL .**
- **strada LUNCII – cad 66696 CF TURDA 66696 – proprietar MUNICIPIUL TURDA- DOMENIUL PUBLIC**  
**Se vor mentine aliniamentul impus de cladirile existente pe loturile aflate la nord si vest de terenul studiat precum si parcelarul existent.**

## DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj  
Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj  
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015  
Tel: 0722589921 ,

---

### I.03- PROPUNERI URBANISTICE

Beneficiarul doreste prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL efectuarea urmatoarelor lucrari:

- INTRODUCEREA IN INTRAVILAN a suprafetei de teren de 3700 mp cu functiunea de arabil – cad 55985 –
- REGULAMENT DE CONSTRUIRE : RLU pentru CONSTRUIRE STATIE I.T.P si AMENAJARI EXTERIOARE

Stabilirea regulamentului de construire

Prin actuala documentatie de urbanism faza PLAN URBANISTIC ZONAL intocmit in vederea  
CONSTRUIRII unei cladiri cu functiunea de STATIE I.T.P ,se propune creare unei subzone  
ISDT- INSTITUTII SI SERVICII- DOTARI TRANSPORT

- Situatie propusa :

Funciune dominanta: INSTITUTII SI SERVICII : STATIE ITP

Regim maxim propus : P+1 maxim 8 m la cornisa

Indicatori maximi propusi : P.O.T. max =45%

C.U.T.max= 1

Spatii verzi : min 30%

**Funciunea dominanta** : STATIE I.T.P , institutii si servicii de interes public , showroom,spatii alimentatie publica, hale cu functiuni de depozitare/prestari servicii/productie nepoluanta, sedii de firma, spatii administrative , magazine comerciale , statii de intretinere auto/reprezentanta auto/utilaje agro.

**Funciuni complementare** : circulatii pietonale , a ciclistilor si rutiere , parcare , spatii verzi , mobilier urban , panouri publicitare , firme luminoase, totemuri si unipol publicitar , statii de incarcare electrica si echipare edilitara, bransamente si racorduri la utilitati , imprejmuii, sistematizare verticala.

**Utilizari interzise** : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare , curatorii chimice , depozit en gros de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile , platforme de pre colectare a deseurilor urbane . Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de cladirii ce se proiecteaza pe acest UTR se calculeaza in functie de suprafetele construite ale cladirii cu respectarea REGULAMENTULUI DE URBANISM HCG 525
- Accesul pe proprietate se realizeaza din STR. LUNCII – strada DOMENIUL PUBLIC MUNICIPIUL TURDA drum asfaltat cu latimea de 6,60m care face legatura intre DN15 si societatile SC MMM AUTO PART SRL care isi desfasoara activitatea in acea zona .
- Aleile carosabile din interiorul UTR-ului care deservesc cladirea/cladirile proiectate se dimensioneaza in functie de traficul preconizat a fi atras de functiunea cladirii/cladirilor proiectate .
- Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.
- Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.
- Zona verde : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 30% din suprafata terenului din UTR. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

## DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

- Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . Portiile de acces auto se propun culisante , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

- Retragere 44,00m fata de limita de proprietate sud – stre DN 15 – in aliniament cu cladirea SC MMM AUTO PART SRL de pe parcela cad 52749
- Retragere 23,00m fata de limita de proprietate vest – stre str. LUNCII – in aliniament cu cladirea SC MMM AUTO PART SRL de pe parcela cad 64269
- Retragere 2,00m fata de limita de proprietate est si nord – cu respectarea CODULUI CIVIL

### PROPUNERE

#### CONSTRUIRE STATIE ITP

-se propunea construirea unei cladiri cu functiunea STATIE ITP

Sc= 162mp

Regim de inaltime : parter

P.O.T. p=4,37% C.U.T. p= 0,043

#### AMENAJARI EXTERIOARE

- Alei auto S= 1450mp
- Parcari (15 +3) S=244mp
- Zona verde S=1844mp ( gazon , plantatii de arbori de talie medie si arbusti , gard viu perimetral)
- Imprejmuire teren pe toate cele 4 laturi
- Acces pe proprietate din str. LUNCII– POARTA AUTO cu lungimea de 7,50m cu deschidere culisanta

Se vor propune BRANSAMENTE si RACORDURI LA UTILITATILE URBANE conform AVIZELOR DE AMPLASAMENT de la detinatorii de utilitati urbane.

INTOCMIT:

ARH. DANIELA DUMITRIU



*[Handwritten signature]*