

## 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 ,

### PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru obiectivul

#### ” PARCELARE TEREN si REGULAMENT DE CONSTRUIRE

**in vederea construirii de LOCUINTE TIP DUPLEX si UNIFAMILIALE –  
ZONĂ REZIDENȚIALĂ”**

**Amplasament : municipiul Turda, str. POTAISSA nr 107 Jud. Cluj  
Date de carte funciara : CF nr 56554 TURDA cad 56554**

**1.1.1.1 BENEFICIARUL INVESTIȚIEI : CHIS DORIN C.N.P. 1640110126192 CJ nr 454191**

*Adresa:mun.TURDA , str. ALEEA CRESTEI , nr.9, jud. Cluj  
TELEFON BENEFICIAR : 0747 865 723 , E-MAIL : agentiaromidia@yahoo.com*

**1.1.1.2 PROIECTANT GENERAL : SC DARHCAD PROIECT SRL**

**Sediul :Turda str. AGRICULTURII nr. 24A, jud. Cluj  
Punct de lucru : Turda str Dr. I. RATIU nr 18-22 , etaj 3 ap. 14, jud. Cluj  
CUI: 35351284, J 12 / 3852 / 22.12. 2015, Tel: 0722 58 99 21**

ARHITECT URBANIST Daniela DUMITRIU – certificat RUR- D1- planuri urbanistice zonale si regulamente locale de urbanism aferente pentru parcelari de locuinte si alte functiuni asociate acestora

**1.1.1.3 Nr proiect FAZA PUZ+RLU :03 DIN 22.01.2025**

**Listade semnături:**

Arhitect Urbanist Daniela Adriana Dumitriu .....



## 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 ,

---

### BORDEROU

#### A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE CAPĂT – LISTA DE SEMNATURI  
BORDEROU

#### VOLUM 1-MEMORIU GENERAL

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural existent
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functională (reglementări, bilant teritorial , indicatori urbanistici)
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Concluzii, masuri in continuare

#### VOLUM 2–REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.(R.L.U.)

#### VOLUM 3 – DISPOZITII FINALE

## 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 ,

### B. ANEXE

1. *Certificat de Urbanism (CU).- nr 351 din 20.10.2025*
2. Extras CF – nr 56554 TURDA cad 56554
3. CI beneficiar- seria CJ nr 454191
4. Avize si studii solicitate prin CU
  - AVIZ DE OPORTUNITATE nr 10. 11.09.2025
  - AVIZ APA-CANAL nr 15960 din 24.10.2025
  - AVIZ GAZE NATURALE nr 215207355 DIN 28.10.2025
  - AVIZ ENERGIE ELECTRICA nr 6010251004145 din 30.10.2025
  - AVIZ DOMENIUL PUBLIC nr 737 din 24.10.2025
  - AVIZ POLITIE RUTIERA nr 841420 din 04.11.2025
  - AVIZ SANATATEA POPULATIEI nr 3918/948 din 13.11.2025
  - AVIZ D.J. CULTURA CLUJ
  - AVIZ M.Ap. N nr DT – 1455 din 15.05.2026
  - PLAN TOPO SI REFERAT OCPI nr 5337 din 2025
  - STUDIU GEOTEHNIC si REFERAT Af nr 620 din decembrie 2025
  - DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE SEA – MEDIU nr 58 din 28.05.2026
  - TAXA RUR – op 234 din 04.06.2026 – IN VALOARE DE 580E=3050 LEI RON
5. CERTIFICAT RUR „ D” DUMITRIU DANIELA ADRIANA

### C. PIESE DESENATE

U.01 Incadrare în P.U.G. si CADASTRU	sc 1:10000
U.02 Situatia situatia existenta	sc1:2000
U.02' Documentatie fotografica situatia existenta	
U.03 Reglementări urbanistice	sc1:500
U.04 Plan reglementari edilitare	sc1:500
U.05 Proprietate asupra terenurilor	sc1:500
U.06 Mobilare	sc 1:500
U.07. Ilustrare 3D	

## 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 ,

### -VOLUM 1-

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea obiectivului de investitie:  
” *PARCELARE TEREN in vederea construirii de LOCUINTE TIP DULPEX si UNIFAMILIALE*
  - *REGULAMENT DE CONSTRUIRE – ZONA REZIDENTIALĂ*”
2. Amplasamentul: CF 56554 TURDA , mun.Turda, str. POTAISSA nr 107 , Jud. Cluj
3. Beneficiarul investitiei: CHIS DORIN  
Cu domiciliul in mun.TURDA , str. ALEEA CRESTEI , nr. 9, jud. Cluj.
4. Proiectantul lucrarii : SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J12 / 3852/22.12.2015  
Cu sediul in TURDA str. AGRICULTURII nr 24 A , jud. CLUJ  
Punct de lucru : TURDA str. Dr. I. RATIU nr 18-22 , etaj 3 ap 14 , jud CLUJ  
ARH. URB. Daniela DUMITRIU - certificat RUR- D1- planuri urbanistice zonale si regulamente locale de urbanism aferente pentru parcelari de locuinte si alte functiuni asociate acestora
5. Numar proiect: 03/ 22.01. 2025
6. Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Prin prezenta documentatie, conform cerințelor beneficiarului, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafețe de teren viran (teren arabil) aflat în intravilanul mun. TURDA, transformat si parcelat in loturi, la cerințele standardelor de viață modernă ca și teren de construcție.

Prin prezenta documentatie urbanistica urmareste :

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare aparcelor propuse :alimentareacuapă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
- Rezolvarea accesului auto și pietonal pe fiecare parcela propusa;
- Mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

#### 1.3. Surse documentare:

- certificatul de urbanism nr 351 din 20.10.2025 emis de Primăria Municipiului Turda
- P.U.G. TURDA – HCL 160/1999 prelungit cu HCL 306/2023
- Avizul de oportunitate în vederea elaborării PUZ nr. 10 din 11.09.2025

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 2.1 Evoluția zonei

Zona reglementata este situata din punct de vedere administrativ in intravilanul municipiului

## 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 ,

TURDA, fiind poziționat la limita sud vestica a intravilanului.  
Teritoriul reglementat este alcătuit dintr-o parcelă cu nr cad 56554, cu destinația în C.F.56554  
TURDA de teren arabil cu suprafața totală de 5060 mp, liber de construcții .

### 2.2 Incadrarea în localitate

Terenul supus studiului , situat la limita de sud-vest a intravilanului mun Turda , apartiene cartierului central al localitatii si este delimitat de :

- La nord str POTAISSA –domeniul public si un teren liber necadastrat
- La sud-vest str ION I. RUSSU – domeniul public
- La sud-est proprietati private : curti constructii , locuinte unifamiliale ale persoanelor fizice

Situarea terenului fata de institutii publice:

Terenul studiat se afla la distanta de:

- 1 km fata de unitatea de invatamant COLEGIUL MIHAI VITEAZU
- 600m fata de unitatea de invatamant COLEGIUL TEHNIC TURDA ( fostul LICEU CHIMIE 3 )
- 400m fata de unitatea de invatamant SCOALA GIMNAZIALA TEODOR MURASANU ( cladirea de pe str BARITIU)
- 1200 m fata de GRADINITA – POIANA CU CASTANI de pe str M. EMINESCU
- 1Km fata de SPITALUL MUNICIPAL TURDA
- STATII DE AUTOBUZ – in fata la COLEGIUL M. VITEAZU , la COLEGIUL TEHNIC , la SPITAL
- 1,5 Km fata de magazinul PENNY TURDA NOUA

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezintă ca un teren cu opantă între 10% ,elemente privind morfologia si geografia terenului fiind detaliate în studiile de specialitate anexate.

Trama stradala ce delimiteaza terenul este neamenajata .



Vedere intersectie str POTAISSA cu str I. I RUSSU      Vedere str POTAISSA in dreptul terenului

Sunt necesare lucrari de realizare a partii carosabile si pietonale si realizarea unei imbracaminti adecvate . Exista un proiect de modernizare a strazilor prin largirea strazii ION I. RUSSU la un profil de 12m si a strazii POTAISSA la un profil de 10m. Strada POTAISSA este modernizata – asfaltata atat partea carosabila cat si cea pietonala – pana in dreptul imobilului de la nr 105.

## 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 ,



Vedere – str POTAISSA asfaltata pana in dreptul imobilului de la nr 105

### 2.4 Circulatia

Accesul la terenul reglementat se poate face atat prin intermediul str POTAISSA cat si prin intermediul str. ION I RUSUU



Str POTAISSA

Str ION I RUSUU in dreptul imobilului nr 66

### 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat in suprafat de 5060 mp este liber de constructii . POT e=0,00% , CUT e=0,00



In imediata vecinatate , zona este reglementata de functiunea de locuire rezidentiala de densitate mica – locuinte unifamiliale , pe parcelar neregulat si de regim de construire izolat , cu cladiri de locuit de tip urban retrase de la aliniament .

## 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 ,

### 2.6 Echipare edilitara si restrictii impuse de utilitatile urbane existente in zona reglementata

Pe teren exista o conducta de aductiune apa de 600 mm care traverseaza terenul studiat intre punctele :

- La nord : X=564806,340 Y=405451,951
- La vest : X=564769,155 Y= 405470,204

Conform aviz emis de C. A. A. Nr 15960/ 24.10.2025 anexat documentatiei , aceasta conducta de aductiune necesita o zona de protectie de 10m de la generatoarele exterioare ale conductei.

Conform avizelor detinatorilor de utilitati urbane , terenul se poate racorda la toate utilitatile urbane prin bransamente / extinderi de retele.

### 2.7 Probleme de mediu

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu:

- Relația cadru natural-cadrul construit : terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice : Nu sunt riscuri în mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: nu e cazul
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție :protecția patrimoniului arheologic similar celui din zona de protecție a castrului roman Potaissa
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul
- Funcțiunile propuse nu produc noxe ce depășesc valorile admise. Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise și transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localității în baza unui contract de servicii cu aceasta.

### 2.8 Obțiuni ale populației

Opțiuni ale populației și punctul de vedere al administrației publice locale :

Orice activitate desfașurată pe raza localității aduce venituri bugetului local. Această investiție nefiind investiție publică sau de interes public, opțiunile populației sunt reduse, atâta timp cât această investiție nu-i afectează negativ.

Administrația locală încurajează investițiile , iar această investiție serealizează pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fără să afecteze vecinătățile sau zonele rezidențiale ale localității.

Punctul de vedere al elaboratorului : La solicitarea beneficiarului se dorește reglementarea urbanisticăși edilitară a zonei în vederea implementării investiției pentru care s-a întocmit planul urbanistic zonal.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentatia de fata – Planul Urbanistic Zonal, pentru zona studiată se dorește reglementarea terenului pentru funcțiunea de zonă REZIDENȚIALĂ prin parcelare teren pentru construire de locuințe tip duplex si locuinte individuale- una sau doua unitati locative pe parcela, dotări aferente zonei de locuit, amenajări prin respectarea prevederilor P.U.G. MUN. TURDA pentru UTR : LM 12 ZONA DE LOCUIT locuinte de tip urban.

Funcțiunea propusă se include în programul de dezvoltare a localității, dezvoltarea locuirii permanente a tinerilor localnici la standarde moderne, având ca scop reducerea migrării tineretului către alte centre urbane.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG mun TURDA , terenul apartine UTR : **LM12**

## 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 ,

- 
- localizare : CARTIER CENTRAL
  - functiunea dominanta: LOCUIRE INDIVIDUALA DE TIP URBAN
  - functiuni complementare : CULTURI AGRICOLE
  - disponibilitati de teren: TEREN SLAB CONSTRUIT
  - caracteristicile fondului construit existent : REGIM DE INALTIME PREPONDERENT P, P+1 , stare BUNA
  - elemente protejate: MONUMENTE ISTORICE SI DE ARHITECTURA –cod – ZONA DE PROTECTIE : CASA TRAIAN nr 73 propunere parcela casei. MONUMENTE ARHEOLOGICE: - ORASUL ROMAN POTAISSA – 2.g.6(15/2000)-conform studiu . VALORI AMBIENTALE : trama stradala propunere .
  - reglementari propuse: permisiuni : Se pot elibera C.U. pt construire prin complecare sau extinderea constructiilor existente , modificare de functiuni ; Se pot autoriza locuinte individuale , dotari aferente zonei de locuit , anexe gospodaresti cu exceptia adaposturilor pt anumale .
  - restrictii : U.T.R. apartine zonei protejate cu valoare ambientala si este afectata partial de zona protejata cu valoare arheologica .

Se vor mentine aliniamentul si parcelarul existent

Se vor respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologica.

INDICATORI URBANISTICI conform PUG – U.T.R.: LM12 :

P.O.T. max = 35%

C.U.T.max=0,5

H max = 3 nivele

### **3.3. Valorificarea cadrului natural existent**

Terenul actualmente agricol, are o pantă de aproximativ 10% si este oportun pentru amplasarea de construcții de locuințe de tip duplex si individuale.

Construcțiile preconizate, amenajarea circulațiilor, echiparea edilitară și vegetația ce se va planta ulterior vor pune în valoare cadrul natural.

Pe teren nu există plantații de pomi.

Pe fiecare parcela nou propusa spatiul verde organizat pe sol v-a ocupa minim 35 % din suprafata parcelei si va cuprinde plantații de specii autohtone de talie medie, mica, arbori si arbusti ornamentali , pomi fructiferi și iarbă, si vor fi amenajate astfel incat sa sustina stabilitatea naturala a terenului .

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Pentru modernizarea circulatiilor prin largirea profilelor celor doua strazi care bordeaza terenul studiat , se propune cedarea spre DOMENIUL PUBLIC a unei suprafeti de **522 mp** din terenul supus studiului .

Strada I. I. RUSSU se largeste la un profil de 12m iar strada POTAISSA la un profil de 10m.

In interiorul zonei parcelate se propune formarea unei drum de acces ce ramane in proprietatea beneficiarului . Acest drum de acces in suprafata de 316 mp deserveste accesul la parcelele 4 si 5.

Structura rutieră prevăzută pentru realizarea arterelor de circulație și realizarea intersecțiilor între acestea este alcătuită din:

- 4 cm îmbrăcămintedebetonaasfaltic BA 16
- 6 cm strat
- delegatură BAD 25
- 10cm strat de bazădin macadam
- 20cm fundațiedinpiatrăspartă

## 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 ,

- 20cm fundație din balast cilindrat.

### **3.5. Zonificarea funcțională (reglementări, bilant teritorial , indicatori urbanistici)**

Prin propunerea de parcelare a terenului în suprafața de 4538 mp (ramas după cedarea suprafeței de 522mp pt modernizarea circulațiilor) se propune în cadrul

**UTR : LM12 o SUBZONA : LM12-L-ZONA DE LOCUINTE DE TIP URBAN**

Astfel în cadrul acestei SUBZONE : LM12-L se prevede

**-funcțiunea dominantă:** LOCUIRE TIP DULPEX SI UNIFAMILIALA –locuire individuală de tip urban , clădiri de locuințe unifamiliale și clădiri de locuințe cuplate câte două (pe parcelele ce depășesc 600 mp ) , funcțiune rezidențială de densitate mică și anexe ale acestora : garaje , filigorii , foisoare , împrejurimi , alei carosabile și pietonale , amenajări exterioare , piscine

**-funcțiuni complementare :** CULTURI AGRICOLE, spații verzi amenajate , parcuri , locuri de joacă, dotări aferente zonei de locuit , servicii nepoluante ( birou, cabinet medical , salon de infrumusețare, )

-Se păstrează restricțiile din UTR : LM12:

U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare ambientală și este afectată parțial de zona protejată cu valoare arheologică . Se vor respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologică.

- **funcțiuni interzise :** discoteca, club, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice , adaposturi pentru animale mari , abatoare , stații de întreținere auto , depozit en gros/ de substanțe inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile , platforme de pre colectare a deșeurilor urbane , obturarea cu construcții a perspectivelor pitorești , orice lucrări de terasamente care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **INDICATORI URBANISTICI**

**P.O.T. max = 35%**

**C.U.T.max=0,9**

**H max = 3 nivele supraterane S(D)+P+1- înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișa superioară sa la nivelul aticului ultimului etaj nu va depăși 9 m**

### **PROPUNEREA DE PARCELARE A TERENULUI în suprafața de 4538 mp**

Se propune parcelarea terenului într- un număr de **7 loturi** destinate construirii de locuințe și **1 lot** destinat circulației interioare .

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

#### **LOT 1 = 770.00 mp- destinată construirii de locuința unifamilială**

##### **REGULAMENT DE CONSTRUIRE**

-retragere 6,5m față de aliniament limita nord-vest – str POTAISSA

-retragere 5,0m față de limita posterioară nord-est

-retragere 2,0m față de limita laterală sud-est

-retragere față de conductă de distribuție apă - 10.00 m

#### **LOT 2 = 621.00 mp- destinată construirii de locuința tip duplex sau unifamilială**

##### **REGULAMENT DE CONSTRUIRE**

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU

-retragere 5,0m față de limita posterioară nord-est

-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest și sud-est

#### **LOT 3= 779.00 mp- destinată construirii de locuința tip duplex sau unifamilială**

##### **REGULAMENT DE CONSTRUIRE**

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU

## 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 ,

---

-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

**LOT 4= 490.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala-cu acces din LOT 8 - drum**  
REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 6,0m față de aliniament limita sud-vest – str drum LOT 8  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

**LOT 5= 481.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala- cu acces din LOT 8 - drum**  
REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 6,0m față de aliniament limita nord-vest – str drum LOT 8  
-retragere 5,0m față de limita posterioara sud-est  
-retragere 2,0m față de limita laterala sud-vest  
-retragere 5,0m față de limita laterala nord-est

**LOT 6= 497.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala**  
REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

**LOT 7= 584.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala**  
REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita laterala sud-est  
-retragere 2,0m față de limita laterala nord-vest  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est

**LOT 8 = 316.00 mp cu destinatie stricta de DRUM DE ACCES – CIRCULATII**

Acest lot desrveste loturile 4 si 5

Suprafat de teren aferenta lotului 8- drum de acces – ramane in proprietatea beneficiarului urmand ca la instrainarea celor doua loturi 4 si 5 deservite de acest drum , suprafata drumului sa treaca in proprietatea noilor cumparatori in cote parti .

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### *INSTALATIA ELECTRICĂ:*

Furnizorul fiind *S.C. ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrică la o tensiune de utilizare a utilajelor și receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea rețelei existente în imediata vecinătate, fie din strada ION I. RUSSU , fie din str POTAISSA . Pentru fiecare parcela/consumator propusă se consideră o putere instalată de 8 kw , respectiv simultan absorbită de 6 kw și un coeficient de simultaneitate pentru zonă de 0,6 rezultă o putere 201 kw.

Stâlpii nou propusi se vor amplasa de domeniul public si vor fi din beton armat montati la 40m distanta unul de celălalt. De asemenea pe stâlpii de sustinere din beton armat se vor monta și conductorii care alimenteaza corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumină stradală conform cerințelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se facă la o înălțime de cel puțin 8 m, iar distanța maximă admisibilă să fie de 40 m.

#### *INSTALATIA DE GAZ:*

Lungimea rețelei nou-create va fi de cca. 100 ml, furnizorul fiind *S.C. DELGAZ GRID – SUCURSALA TURDA*. S-a ales o distribuție de gaz ramificată, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii,

## 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 ,

vor fi marcate prin inscripții sau prin aplicarea de plăcute indicatoare pe construcții și pestălpții din vecinătate. Conductele de distribuție vor fi îngropate, iar traseul pe cât posibil să fie amplasat cât mai aproape de trotuar, pe mijlocul acestuia dacă este posibil. Instalația de gaz va fi executată conform *Normativului 16/1-2000*.

Conform avizului de principiu exista rețea de gaze naturale pe strada Potaissa.

### *INSTALAȚIA DE APĂ:*

Sistemul de alimentare cu apa s-a ales mixt:

Lungimea rețelei nou create este de 100 ml, furnizorul fiind *COMPANIA DE APĂ ARIEȘ TURDA*. Conducta de distribuție care să alimenteze zona direct din rețea, conform *STAS 695, 697, 1478/2002 a Normativului 19* arezultat, de PE de 90 mm. Conductele de distribuție sunt pozate în pământ, sub adâncimea de îngheț de 1 m, iar traseul conductelor trebuie să respecte pe cât posibil marginea exterioară a trotuarului.

Pe teren exista o conducta de aducțiune apă potabilă de 600mm care imune o zonă de protecție sanitară de 10ml măsurată de la generatoarele exterioare ale conductei.

### *INSTALAȚIA DE CANALIZARE:*

Prin extinderea rețelei de canalizare existentă pe str POTAISSA ,lungimea conductei noi de canalizare aproximativ 100 ml.

### **3.7. Protecția mediului**

Toate deșeurile menajere se depozitează selectiv în pubele închise , pe tipuri de deseuri.

Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise și ridicate/transportate periodic de firma de salubritate la rampa de gunoi autorizată, în baza unui contract de servicii -individual pt fiecare lot.

### **3.8. Concluzii, măsuri în continuare**

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarului.

Din momentul materializării investiției crește interesul altor beneficiari de a investi în zonă.

În totalitatea lor, propunerile din prezentul P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. TURDA , cu respectarea regulamentului aferent acestuia și a indicatorilor urbanistici maximali, inclusiv cu respectarea normelor care guvernează proiectarea în amenajarea teritoriului.

Din analiza condițiilor existente se poate concluziona că terenul are toate caracteristicile necesare amplasării funcțiunilor propuse.

Intocmit : arh. Urb DUMITRIU Daniela Adriana



## 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 ,

### -VOLUM II-

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.(R.L.U.) PROPUȘ

### 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 documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el însoțește , explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotrivă) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele teritoriului studiat.

1.3 Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor R.G.U. și urmează filieră de avizare aprobată.

#### **2. BAZA LEGALA 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 executarii lucrarilor de constructii
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996
- Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicativ:GM-01-2000, Urban proiect august 2000.
- Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației —publicat O.M.S. nr119/4- 02-2014
- legi si normative valabile la data intocmirii proiectului

#### **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 activității de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

- a) pe terenurile prevăzute pentru construirea investițiilor propuse se va respecta zonarea funcțională propusă prin P.U.Z. și se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzute prin P.U.Z. și regulamentul local de urbanism.
- b) Se va întocmi P.U.D. pentru schimbarea destinațiilor prevăzute prin P.U.Z. pentru fiecare caz în parte.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza.

Zona reglementată detaliază și respectă prevederile urbanistice din PUG – municipiul Turda pentru **UTR : LM-12 -ZONA DE LOCUIT locuinte de tip urban**

#### **4. SITUATII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT**

4.1. Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U) formulate într-un plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z) ce v-a urma aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul

## 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 ,

P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., in baza legii 350/2001 republicata, privind amenajarea teritoriului urbanismul.

4.2. Modificările prin P.U.Z .ce întăresc R.L.U. nu se consideră derogări.

## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### **II.A. TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL**

#### **1. PREVEDERI GENERALE**

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire .

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în zone verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

#### **2. INTRAVILANUL SI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Turda, conform CF 56554 TURDA cad 56554 cu funcțiunea ARABIL , situat din punct de vedere administrativ pe str POTAISSA nr 107

#### **3. PĂDURI**

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde terenuri cuprinse în fondul forestier sau având categoria de folosință de pădure.

#### **4. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI).

Terenul include perimetrul protejat cu valoare arheologica .

**Conform prevederilor PUG TURDA pt UTR : LM 12 in care se gaseste terenul studiat :**

**-elemente protejate: MONUMENTE ISTORICE SI DE ARHITECTURA –cod – ZONA DE PROTECTIE : CASA TRAIAN nr 73 propunere parcela casei.**

**MONUMENTE ARHEOLOGICE: -ORASUL ROMAN POTAISSA – 2.g.6(15/2000)-conform studiu .**

**VALORI AMBIENTALE : trama stradala propunere .**

#### **5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

Pe baza studiului geotehnic anexat, zona studiată se încadrează în categoria de risc geotehnic mediu, categorie geotehnică nr 2, luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților.

În vederea obținerii autorizației de construcție pentru fiecare lot se vor executa foraje suplimentare .

#### **6. ZONE CURISURI TEHNOLOGICE SI ZONE DE PROTECTIE CU REGIM SPECIAL**

În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori

## 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 ,

de poluare a aerului, apei sau solului.

Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona :

Pe raza UAT TURDA sunt instituite servituti aeronautice militare in baza ORD. Al MINISTERULUI APARARII NATIONALE .

Teritoriul studiat prin PUZ este situat la distanta cuprinsa intre 0 si 5000 m fata de pozitia RADARULUI MILITAR DE SUPRAVEGHERE SI CONTROL al carui coordonate stereo sunt :

X: 559847,098

Y: 407805,361

Astfel , in aceasta zona , fac obiectul solicitarii avizului din partea M.Ap. N toate constructiile supraterane al caror regim de inaltime depaseste cota de 344,4metri fata de nivelul Marii Negre.

Datorita cotei terenului studiat aflata la 367,00metri latura nord-vest si 375,00m colt sudic – toate constructiile si amenajarile se vor aviza doar in baza AVIZULUI M.Ap.N

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se reglementează utilizări admise care să impună instituirea unei zone de protecție tehnologică sau a altor zone de protecție cu regim special.

### **II.B. CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII**

#### **1. PARCELAREA**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Se propune prin prezentul PUZ o parcelare a terenului in suprafata de 4538mp ( rezultat in urma cedarii suprafetei de 522mp pentru largire profil stradal str I. I. RUSSU si str POTAISSA ) un numar de 7 loturi destinate construirii de locuinte si 1 lot destinat circulatiei interioare .

Loturile 1, 4, 5, 6, 7 sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale

Loturile 2, 3 sunt destinate construirii de locuinte tip duplex sau unifamiliale

Se considera loturi construibile loturile cele care se incadreaza in prevederile de mai jos:

- au acces direct sau prin servitute la un drum public
- suprafata minima a parcelei este 400 mp
- front la strada de minim 12 m pt cladiri izolate sau cuplate
- adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea lotului

Lotul 8 – lot cu destinatie stricta de drum de acces ce deservește loturile 4 si 5 . Acest lot ramane in proprietatea beneficiarului urmand ca in momentul vanzarii loturilor 4 si 5 , el sa treaca in proprietatea noilor cumparatori in cote parti.

#### **2. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face

## 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 ,

conform legii.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament .

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime premise. Constrangerea dată de către cei doi indicatori urbanistici ( POT si CUT) împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime admise.

### 3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind subzona unități teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la coterenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

### 4. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUARE ADESEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism ( HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale

## 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 ,

în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilorși accesibile dintr-un drum public.

### **5. RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Prin grija beneficiarul se vor face lucrari de prelungire a rețelor edilitare existente in zona.

### **6. REALIZAREA DE REțele EDILITARE**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de catre investitor.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor.

Rețelele noi de telefonie, comunicațiiși de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Lucrările de construcții pentru realizarea, extinderea rețelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ reabilitare a rețelei stradale.

### **7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

*Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.*

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

### **8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum șiunitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu

Pentru a asigura accesul mijloacelor de interventiein caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri ale clădirilor imediat învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișa celei mai inalte.

### **9. PARCAJEȘI GARAJE**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în

## 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 ,

prezentul regulament.  
Pe fiecare parcela se vor asigura minim 1 loc de parcare.

### **10. SPATII VERZI**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei(HG 525/1996, Art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

### **12. ÎMPREJMUIRI**

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Împrejmuirile orientate spre strazile I. I RUSSU , POTAISSA si LOT 8-DRUM vor respecta specificul zonei si se vor executa la limita loturilor spre strada .

Împrejmuirile orientate spre spațiul public (catre strada) vor putea avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm , stalpi pana la inaltimea maxima totala de 2,20m și o parte transparentă a panourilor ornamentale montate între stalpi, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Împrejmuirea poate sa fie dublata de gard viu cu crestere rapida. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.) la panourile ornamentale .

Porțile de acces pe parcelă, amplasate în împrejmuirea de la strada, se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public. Porțile de acces auto vor fi de 3,5m-4,00m iar cele de acces pietonal între 1,00m-1,50m.

Împrejmuirea laterala si posterioara a loturilor nou formate se va realiza din materiale naturale (lemn, metal, plasa de sarma,). Înălțimea maxima a împrejmuiriilaterale/posterioare nu va depăși 2.20 m.

Împrejmuirile se vor putea dubla de garduri vii atat cele dinspre strada cat si cele dintre proprietati/parcele.

### **13. ACCESE CAROSABILE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizație speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## 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 ,

### **14. ACCESE PIETONALE**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **15. ORIENTAREA FAȚEI DE PUNCTE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996)

Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord 119/2014, art.3, alin. (1)).

### **16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului mașinilor de intervenții speciale (ambulanța, pompieri, salubritate) indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

### **17. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

### **18. AMPLASAREA FAȚEI DE DRUMURI PUBLICE**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului.

Datorită faptului că strada ION I RUSSU , respectiv strada POTAISSA sunt străzi neamenajate , prin soluția urbanistică și AVIZUL DE OPORTUNITATE nr 10 din 11.09.2025 se ține cont de modernizarea acestor străzi prin lărgirea lor la un profil de 12m ( pt str ION I RUSSU) respectiv 10m (pentru str POTAISSA) . Astfel se cedează o suprafață de teren de 522mp( din totalul de teren aflat în proprietatea beneficiarului) pentru realizarea acestor amenajări/lărgiri de drumuri .

## **III PRESCRIPȚII LA NIVELUL UTR LM12-L**

### **SUBZONA – LOCUIRE DE TIP URBAN –locuințe tip duplex și unifamiliale**

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.**

(1) Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reglementează terenul aflat în proprietatea beneficiarului prin înființarea unei SUBZONE în cadrul UTR LM12 și anume

**SUBZONA denumit LM12-L – ZONA DE LOCUIT - LOCUIRE DE TIP URBAN –**

PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT DE CONSTRUIRE nr 03 din 22.01.2025

## 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 ,

### LOCUINTE TIP DUPLEX SI UNIFAMILIALE

In cadrul acestei SUBZONE se propune un numar 7 loturi –parcele destinate construirii de locuinte tip duplex si unifamiliale si un lot (LOT 8) destinat circulatiilor din interiorul zonei parcelate

## A. PREVEDERI PENTRU SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALA DE TIP URBAN -loturile 1-7

### SECTIUNEA I: CARACTERULZONEI

Zonă preponderent rezidențială de tip urban organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire in clairi de tip duplex sau unifamiliale , una sau doua unitati locative pe parcela si a anexelor acestora.

#### • ART.1:CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialist cu abilități conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de apa , canal, gaze naturale, electrice, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specific, conform cadrului legal învigoare.

#### • ART.2:SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructura pentru asigurarea dotărilor tehnic-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

### SECTIUNEA II : UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### • ART.3:UTILIZĂRI PERMISE

- Locuinte de tip duplex si individuale (unifamiliale) cu una sau doua unitati locative pe parcela/lot si anexele acestora: garaje, filigorii,foisoare, magazii, imprejmuiiri, alei carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

#### • ART.4:UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor , cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la„Utilizări premise”.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va prezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber conform NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT NP 064- 02 art. 2.2.2.c. – panta 20 grade – h perete min 1,50 m, panta 20-45 grade – h perete minim 1,20 m, panta peste 45 grade - h perete minim 1,00 m)

## 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 ,

- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la „Utilizări permise” vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ce se pot aproba cu conditia obtinerii acordului vecinilor direct afectatiasi intocmire PUD , sunt :

- Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50mp.
- Micro producție ( mici ateliere mestesugaresti prestator servicii si nepoluante) cât timp nu produce poluarea de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150 mp.
- Cazare turistica : mici pensiuni , vile turistice , camere de inchiriat toate cu nr de paturi maxim 6,
- Cladiri social medicale : camine pentru persoane varstnice sau camine de copii
- Cladiri de birouri pentru activitati independente care nu atrag trafic auto intens.

### • ART.5:UTILIZARI INTERZISE

1. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, s.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la „Utilizări permise cu condiționări”
2. Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare s.a.) sau Agricolă(grajduri de animale altele decât anexele gospodărești s.a )
3. Funcțiuni de depozitare și comerț engros , indiferent de gabaritul acestora
4. Funcțiuni de creșterea animalelor altele decât la nivelul gospodăriei
5. Orice funcțiune care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective
6. Locuințe semicolective =4 apartamente
7. Locuințe colective
8. Depozite de hidrocarburi
9. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident
- 10.Orice alte utilizări decât cele enunțate la Utilizări Permiseși Utilizări permise cu condiționări
- 11.Lucrări de erasamente și sistematizare vertical de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- 12.Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciuară.

### **SECȚIUNEA III : CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora vor respecta prevederile prezentului PUZ si a Codului Civil.

### • ART.6:CARACTERISTICIALE PARCELELOR

Prin prezentul PUZ se propune un numar de **7 loturi** cu destinatia de **LOCUINTE TIP DUPLEX SI UNIFAMILIALE – UNA SAU DOUA UNITATI LOCATIVE SI ANEXE ALE ACESTORA.**

Loturile au urmatoarele caracteristici

Loturile 1, 4, 5, 6, 7 sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale

Loturile 2, 3 sunt destinate construirii de locuinte tip duplex sau unifamiliale

## 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 ,

---

Se considera loturi construibile loturile cele care se incadreaza in prevederile de mai jos:  
-au acces direct sau prin servitute(LOT 8) la un drum public  
-suprafata minima a parcelei este 400 mp  
- front la strada de minim 12 m pt cladiri izolate sau cuplate  
-adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea lotului

- *ART.7:AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI*

### **LOT 1 = 770.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 6,5m față de aliniament limita nord-vest – str POTAISSA  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limita laterala sud-est  
-retragere față de conducta de distributie apa - 10.00 m

### **LOT 2 = 621.00 mp- destinata construirii de locuinta tip duplex sau unifamiliala**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

### **LOT 3= 779.00 mp- destinata construirii de locuinta tip duplex sau unifamiliala**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

### **LOT 4= 490.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala-cu acces din LOT 8 - drum**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 6,0m față de aliniament limita sud-vest – str drum LOT 8  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

### **LOT 5= 481.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala- cu acces din LOT 8 - drum**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 6,0m față de aliniament limita nord-vest – str drum LOT 8  
-retragere 5,0m față de limita posterioara sud-est  
-retragere 2,0m față de limita laterala sud-vest  
-retragere 5,0m față de limita laterala nord-est

### **LOT 6= 497.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est  
-retragere 2,0m față de limitele laterale nord-vest si sud-est

### **LOT 7= 584.00 mp- destinata construirii de locuinta unifamiliala**

#### REGULAMENT DE CONSTRUIRE

-retragere 7,0m față de aliniament limita sud-vest – str ION I. RUSSU  
-retragere 5,0m față de limita laterala sud-est  
-retragere 2,0m față de limita laterala nord-vest

## 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 ,

-retragere 5,0m față de limita posterioara nord-est

• *ART.9:AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA*

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fiegală cu jumătate din înălțimea clădirii mai inalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai inalt.

În cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de min 6 m.

Construcțiunile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, respectând distanțele de însorire și codul civil pentru fiecare clădireîn parte.

Se asigură pe fiecare parcelă 35% de spațiu verde din cadrul parcelei conformlegii 24/2007 art 10 (3).

• *ART.10:CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII*

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public (lot 8).

Accesul carosabil pe parcela va avea o latime de minim 3.00 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zonadrumurilor publice se va realiza in conformitate cu avizul serviciului de politie rutiera.

• *ART.11:STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta.

• *ART.12:ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR*

Regimul de înălțime maxim admiseste:

- Subsol/Demisol+Parter+Etaj (S/D+P+1E)
- H max = 3 nivele supraterane - inaltimea maxima a cladirilor masurata la cornisa superioara sa la nivelul aticului ultimului etaj nu va depasi 9 m

• *ART.13:ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cladirilor pot sa fie cu șarpantă- vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 30° si 60°, sau cu acoperis terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului de locuire.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului —țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperiș tip șarpanta (înclicate), tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (ușiși ferestre) se recomandă lemnul sau pvc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor stridente la toate elementele construcției.

## 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 ,

---

• **ART.14:CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente din zonă prin extinderea acestora. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, fără afectarea circulației publice.

Fiecare parcela/lot (1-7) va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere.

• **ART. 15: SPAȚII VERZI**

Pe fiecare lot , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală a parcelei.

• **ART. 16: ALEI CAROSABILE / PIETONALE**

Aleile auto si pietonale din interiorul parcelelor, se vor realiza din dale prefabricate din beton montate pe pat de nisip. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi interioare ale fiecărei parcele.

• **ART. 16: ÎMPREJMUIRI**

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .

Împrejmuirile orientate spre spațiul public (catre strada) vor putea avea un soclu opac cu înălțime maximă de 80 cm , stalpi pana la inaltimea maxima totala de 2,20m și o parte transparentă a panourilor ornamentale montate între stalpi, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.) la panourile ornamentale .

Porțile de acces pe parcelă, amplasate in imprejmuirea de la strada,se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public. Portile de acces auto vor fi de 3,50 m-4,00m iar cele de acces pietonal între 1,00m-1,50m.

Împrejmuirea laterala si posterioara a loturilor nou formate se va realiza din materiale naturale (lemn, metal sau plasa de sarma). Înălțimea maxima a imprejmuirii laterale/posterioare nu va depăși 2.20 m.

Împrejmuirile se vor putea dubla de garduri vii atat cele dinspre strada cat si cele dintre proprietati/parcele.

### **SECTIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

• **ART.17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

POT<sub>maxim</sub>=35.00%

• **ART.18: COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

CUT<sub>maxim</sub>=0,9

## **B.PREVEDERI PT SUBZONA CIRCULATII RUTIERE SI**

## 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 ,

### AMENAJARI AFERENTE – LOT 8

#### SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- *ART.1:CONDIȚIONĂRI GENERALE*

Zona cai de comunicatii

- *ART.2: SERVITUȚI*

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

#### SECTIUNEA II :UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- *ART.3:UTILIZĂRI PERMISE*

- Circulații rutiere și amenajări specific aferente: amenajari alecăilor de circulație, lucrăride sistematizare verticale, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră.
- Circulații pietonale
- Rigole carosabile
- Rețelele edilitare și bransamente, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructura ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- Acces pe parcele individuale
- Zone verzi amenajate din cadrul drumului

- *ART.4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Nu este cazul

- *ART.5:UTILIZĂRI INTERZISE*

- Se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale.
- Seinterzic orice construcții de amenajări pe terenurile rezervate pentru
  - Lărgirea străzilor sau realizare străzilor propuse
  - Modernizarea intersecțiilor

#### SECTIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- *ART.6:CARACTERISTICI ALE PARCELELOR*

Lot 8 - are destinație exclusivă pentru zona de circulație rutieră și amenajări aferente.

#### **LOT 8 = 316.00 mp cu destinație strictă de DRUM DE ACCES – CIRCULAȚII**

Acest lot desrveste loturile 4 și 5

Suprafața de teren aferentă lotului 8- drum de acces – ramane în proprietatea beneficiarului urmand ca la instrainarea celor doua loturi 4 și 5 deservite de acest drum , suprafața drumului sa treaca în proprietatea noilor cumparatori in cote parti .

## 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 ,

- **ART.7:AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu se vor amplasa cladiri pe lotul 8 destinat circulatiilor rutiere si pietonale.

- **ART.10:CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

Se pot amenaja accese auto la parcelele propuse , accese auto cu latimea de min 3,50 m.

Se amenajeaza carosabil de 7,00 m cu 2 benzi de circulatie de cate 3,50 latime fiecare si trotuar pe o latura de 1,20 m . Lungimea drumului LOT 8 este de 22,46m +10,63m

Panta drumului LOT 8 este de 10 % .

Suprafata LOT 8 este 316mp

- **ART.11:STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor pe drumul de acces nou propus- LOT 8.

- **ART.12: PAVIMENTE**

Principalele căi de circulație rutieră (carosabil, trotuare) vor avea îmbrăcămintea de asfalt sau pavaj. Trotuarele pot fi realizate din dale, pavele sau îmierbate, pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

Structura rutieră prevazută pentru realizarea arterelor de circulație noi și realizarea intersecțiilor între acestea este alcătuită din:

- 4 cm îmbrăcămintedinboxtonasfaltic BA 16
- 6 cm strat
- delegatură BAD 25
- 10cm strat de bazădin macadam
- 20cm fundațiedinpiatrăspartă
- 20cm fundațiedinbalastcilindrat.

- **ART.13: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția disponerii acestora exclusiv în subteran.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre canalizare publică stradala. Se interzice conducerea acestora în exterior spre terenurile sau parcelele învecinate.

Lot 8, fiind subzona de circulatii rutiere si amenajari aferent, el ramane in propruetatea beneficiarului / beneficiariilor –cumparatorilor loturilor 4 si 5 in cote parti.

Intocmit:

Arh. Urb. Daniela Adriana DUMITRIU



## 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 ,

### -VOLUM III-

#### 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul R.L.U., dupa avizare P.U.Z., va deveni bază legală a întocmirii și avizării documentațiilor pentru construire în zona reglementată .

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 terenurilorpe întreaga suprafață a P.U.Z.

Durata de valabilitate a P.U.Z. si R.L.U. este de 10 ani.

R.L.U. aferent PUZ contituie act de autoritatea Administratiei Publice Localea municipiului Turda.

Modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliază prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea modului de avizare — aprobare pe care a urmat-o și documentația inițiala și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști

#### **Baza legală a elaborării**

Ghidprivindmetodologiadeelaboraresicontinutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM—010—2000.

Legeanr.50/1991(republicată)

H.G.R.nr.525/1996,

Ordinul M.L.P.A.T.91/1991

Norme de igienăși recomandări privind mediul de viață al populației – publicat O.M.S. nr 119/4- 02-2014

**Domeniul de aplicare** – se va utiliza ca baza legală la eliberarea tuturor avizelor de construire pentru zona reglementată.

Cartierul va avea o Asociație care va avea ca scopuri principale:

-Administrarea și reprezentarea intereselor proprietarilor de imobile-teren cu sau fără case legate de funcționarea, dezvoltarea exploatarea și intretinerea proprietății comune a acestui cartier ( drumuri, alei pietonale , rețele edilitare etc.)

Asigurarea unui cadru organizat ori cu obiectivul principal de administrarea și functionarea Cartierului, intretinerea repararea, renovarea si imbunatatirii proprietatii destinate folosintei comune a Cartierului

Promovareaunor valori arhitecturale a unui mediu ambiental armonios și estetic în cadrul cartierului nou format

Intocmit:

Arh. Urb. Daniela Adriana DUMITRIU

