

## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

**” CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELFERVICE, CONSTRUIRE HALACU SPATII  
TEHNICO ADMINISTRATIVE, *amenajari exterioare*, imprejmuire proprietate ,  
*, amenajari accese, bransamente si racorduri la utilitati*”**

municipiul Turda, str. Clujului nr.93A, jud. Cluj

Beneficiari: **HUANITA TRANS S.R.L.**  
str. Clujului, nr. 75H, mun. Turda, jud. Cluj  
CUI 3553714/17.03.1993 J12/938/03.03.1993

Proiectant: **LSS CONSULTING S.R.L.**  
str.Constantin brancoveanu, ap.3, Cluj Napoca, jud. Cluj

Simbol  
proiect: 04 / 2021

Faza proiect: PUZ

octombrie 2021

## Fișa proiectului

**Beneficiar :** HUANITA TRANS S.R.L.  
str. Clujului, nr. 75H, mun. Turda, jud. Cluj  
CUI 3553714/17.03.1993 J12/938/03.03.1993

**Obiectiv :** Plan Urbanistic Zonal – pentru obiectivul

**” CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELFERVICE, CONSTRUIRE HALACU SPATII TEHNICO ADMINISTRATIVE, amenajari exterioare, imprejmuire proprietate , , amenajari accese, bransamente si racorduri la utilitati”**

municipiul Turda, str. Clujului nr.93A, jud. Cluj

### Lista de semnături:

Sef proiect Urbanism  
arh. Cosmin Chisu

Proiectat :  
arh. Claudiu Piper

arh. Claudiu Piper

Desenat:  
arh.stag. Beldean Andra



## BORDEROU

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU

FIȘA PROIECTULUI

BORDEROU

#### vol. I - MEMORIU GENERAL

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare – Baza topografică

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 2.1.

- Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echipare edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Opțiuni ale populației

##### 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 circulației
  - 3.5. Zonificarea funcțională
  - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici 3.6.
- Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică

##### 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

#### vol. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

#### vol. III - DISPOZIȚII GENERALE

**B. ANEXE**

1. C.U.
2. Extras CF
3. CUI Beneficiar
4. avize de principiu conform CU
5. documentatie topografica
6. studiu geotehnic

**C. PIESE DESENATE:**

- U01 – Plan de incadrare in zona/PUG
- U02 – Plan de situatie existent
- U03 – Zonificare UTR existent
- U04 – Plan reglementar urbanistice propuse
- U05 – Plan mobilare urbana propusa
- U06 – Plan regim juridic
- U07 – Plan reglementari edilitare
- U08 - Plan sistematizare extinsa

- vol. I -

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului: ” **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELFERVICE, CONSTRUIRE HALACU SPATII TEHNICO ADMINISTRATIVE, amenajari exterioare, imprejmuire proprietate , amenajari accese, bransamente si racorduri la utilitati**”

Amplasamentul obiectivului: municipiul Turda, str. Clujului nr.93A, jud. Cluj

Proiectantul lucrării: **LSS CONSULTING S.R.L.**  
str. Constantin Brancoveanu, nr.3, Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiarul lucrării: **HUANITA TRANS S.R.L.**  
str. Clujului, nr. 75H, mun. Turda, jud. Cluj

Simbol proiect: 04 / 2021

Faza de proiect: P.U.Z.

#### 1.2 Obiectul lucrării

**Solicitari ale temei-program:**

Elaborarea unei documentații care să evidențieze posibilitatea de dezvoltare a zonei reprezintă o necesitate pentru beneficiari în contextul abordării fenomenelor de dezvoltare locală.

- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- rezolvarea accesului auto si pietonal pe teren;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- asiguarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Suprafața studiată și reglementată prin documentația urbanistică specifică de tip P.U.Z., destinată investiției, aflată în proprietatea privată a beneficiarului este de 3500.00 mp. Obiectul lucrării:

**Plan urbanistic zonal –**

**” CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELFERVICE, CONSTRUIRE HALACU SPATII TEHNICO ADMINISTRATIVE, amenajari exterioare, imprejmuire proprietate , amenajari accese,bransamente si racorduri la utilitati”**

consta în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice pentru crearea de zonă industrială în vederea : se propune amenajarea unui corp C1- spălătorie auto cu regim de înălțime P, având pereți din panouri multistrat, planșeu metalic și acoperiș tip șarpantă metalică cu învelitoarea din panouri multistrat și un corp C2- hală cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime P, parțial P+E.

Hala va fi împartită pe două zone : zona de birouri+ zona de întreținere mașini, zona de întreținere fiind compusă din : zona gararea/ întreținere autocamioane, spălătorie auto și boxa ITP, cu spațiile tehnice aferente.

Plan urbanistic zonal –consta în rezolvarea a problemelor de reglementare urbanistică privind, stabilirea regimului de înălțime și a retragerilor față de limite, respectiv modificarea unor reglementări avizate în PUG, fără depășirea Procentului de ocupare a terenului, a Coeficientului de utilizare a terenului.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat în intravilanul mun. TURDA, aparține UTR DT3 fiind destinat activităților industriale.

Vecinatati:

N: domeniul public//str. Clujului E60  
 V: proprietate privată

E: proprietate privată  
 S: domeniul public// str. Cotita

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
65351TURDA	65351	3500 mp	3500 mp

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:**

Zona se află în intravilanul municipiului Turda, între str. Clujului, limita teritoriului administrativ al Municipiului Turda, Paraul Copaceni, limita estică pe traseul ocolitoarei conform schița anexată.

Programul de dezvoltare a localității TURDA permite o astfel de dezvoltare.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se află în proprietatea acestuia.

Nevoia de investiții și crearea de locuri de muncă este în continuare ridicată, dovada și implicarea administrației publice locale pentru crearea de zone cu activități economice.

**1.3 Surse documentare**

- P.U.G. și R.L.U. loc. turda
- certificatul de urbanism nr 196 din 25.06.2021 emis de primăria Municipiului Turda
- ridicare topografică vizată de ocpi
- studiu de oportunitate în vederea elaborării PUZ
- proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:
- PUZ-uri elaborate și Regulamentele aferente în zone cu dezvoltare asemănătoare.

□ Prevederile preluate din PUG municipiu Turda :

**DENUMIRE U.T.R.: DT3**

**LOCALIZARE:** EXINDERE CARTIERUL TURDA NOUA

**DELIMITARI:** STR. CLUJULUI, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TURDA, PARAUUL COPACENI, LIMITA ESTICA PE TRASEUL OCOLITOAREI CONFORM SCHITA ANEXATA.

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :** CULTURI AGRICOLE

**DISPONIBILITATI DE TEREN:** TEREN PARTIAL NECONSTRUIT  
CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE INALTIME PREPONDERENT PARTER, STARE BUNA SI MEDIOCRA.

**REGLEMENTARI PROPUSE:**

**-PERMISIUNI :** SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA, EXTINDEREA SI MODIFICAREA CONSTRUCTIILOR NUMAI IN CADRUL INCINTELOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCTII PENTRU SERVICII NEPOLUANTE, DEPOZITARE, TRANSPORT.

**-RESTRICTII:** NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCTII INAFARA INCINTELOR EXISTENTE.

ESTE INTERZISA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE.

CONSTRUCTIILE AMPLASATE LA FRONTUL DN1-E60 SI AMENAJARILE DIN ZONA VOR AVEA OBLIGATORIU AVIZUL ADMINISTRATIEI DRUMURILOR.

SE INSTITUTE ZONA DE PROTECTIE A PARAUULUI COPACENI PE FASIA DE 15 M LATIME DE O PARTE SI ALTA.

**INDICI DE CONTROL:**

SE VOR STABILI PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE OBIECTIV, IN FUNCTIE DE NECESITATIILE TEHNOLOGICE.

**NOTA:** SE INSTITUTE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE IN ZONA DE PROTECTIE A MAGISTRALEI DE GAZE NATURALE PANA IN MOMENTUL DEVIERII ACESTEIA.

**Studii si proiecte elaborate anterior PUZ:**

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral.Studiu Geotehnic

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 3.1. Evoluția zonei

#### □ Date privind evoluția zonei

Zona studiată este o zonă din intravilanul vechi al municipiului cu un fond construit existent și completat prin dezvoltarea zonei, unităților de producție industriale și de depozitare, și activități comerciale.

Zona studiată este alcătuită din mai multe parcele:

Terenul care a generat PUZ-ul se află în proprietatea beneficiarului și se învecinează pe latura nordică cu domeniul public//str. Clujului E60 ; pe laturile est și vest se învecinează cu proprietăți private ; iar pe latura sudică se învecinează cu domeniul public // str. Cotita.

### 2.2. Incadrare în localitate

#### □ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Turda, în cartierul Turda Noua între:

N: domeniul public//str. Clujului E60

V: proprietate privată

S: domeniul public// str. Cotita

E: proprietate privată

#### □ Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Turda, cu acces din Clujului de pe latura N-E prin intermediul unui drum de acces propus spre largire.

Rețele de distribuție utilități în zonă : rețele de electricitate

Proprietatea asupra imobilelor: conform extraselor de CF

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful este relativ plat, elemente privind morfologia și geografia terenului sunt detaliate în studiile de specialitate anexate . Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei

#### Condiții fizico-naturale ale teritoriului

##### Localizare.

Terenul pentru care se execută studiul geotehnic se află în mun. Turda, str. Clujului nr.93A, județul Cluj, fiind încadrat conform planului anexat.

##### Geomorfologia.

Geologic regiunea este accentuată cutată, făcând parte din așa numitele dealuri subcarpatice ale Transilvaniei care încadrează larg dezvoltatele terase ale câmpiilor însoțite de eroziunile

specifice, varsta lor fiind miocena. Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontana, formata in paleogen datorita prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic, ca efect al miscarilor fazei laramice a ciclului tectono-magmatic alpin si s-a definitivat in neogen. De acum bazinul a functionat ca o chiuveta de sediment permitand acumularea unor serii sedimentare, relative monotone litologic, de mare adancim, ca efect al subsidentei continue si accentuate a micloplacii Transilvaniei.

### Structura geologică

Ciclul sedimentar miocen, respective tortonianul este reprezentat prin : marne, argile nisipoase, tuf, sare, etc.

### Clima

Clima este placuta, de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna se resimt si influente atlantice de la vest. Media precipitatiilor anuale atinge 663 mm, cea mai ploioasa luna fiind luna iunie, iar cea mai uscata fiind luna februarie. Regimul de precipitatii se incadreaza in zone cu >500mm coloana de apa.

### Hidrografia.

Rețeaua hidrografică din depresiune are ca principal reprezentant râul Arieș. În legătură cu regimul de scurgere a acestui râu, se poate afirma că el este relativ constant, cu perioade de ape mari primăvara și ape mici toamna și iarna. Apele subterane (reprezentate în special de apele freatice) au condiții relativ bune de dezvoltare în depozitele permeabile din lunca largă a Arieșului. Raul Aries este un curs de apa cu debit permanent, dar poate avea si un caracter torrential, dar suprafata luata in studio este in afara oricaror motive de ingrijorare din punctul de vedere al raului Aries. In apropierea perimetrului, la limita sudica a acestuia, se afla cursul Vaii Racilor, afluent destanga a Ariesului, care de asemenea este un curs de apa cu debit permanent, dar mult mai redus.

### Neotectonica și seismicitatea zonei.

Seismic perimetrul se afla in zona de gradul VI de intensitati macroseismice definite conform STASului 11100/1-93 sau conform prevederilor Normativului P100/1-2006, municipiul Turda se in-cadreaza astfel: zona cu valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10g$ ; perioada de colt  $T_c = 0,7s$

### Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este la 1,30 m de la nivelul terenului.

Proba F.P1: Proba: Argilă brună – roșietică, prăfoasă – nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri rulate; Adâncimea – 1,40 m.

**Tabelul 4**

Tara			42.31
Masă probă umedă+tara			1157.26
Masă probă uscată+tara			1134.44
Umiditate			22.82
Masă probă uscată			1092.13
Masă probă uscată pt. Încercare			249.16
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	3.21
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	2.35

	Nisip mare	> 0,63 – 2	6.93
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	7.18
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	8,42
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	10.06
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	11.87
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	8.61
	Argilă	≤ 0,002	41.37

Proba F.P2: Proba: Argilă gălbuie, uneori cenușie – albicioasă, prăfoasă – nisipoasă, cu rare fragmente de pietrișuri; Adâncimea – 3,80 m.

**Tabelul 5**

Tara		41.78	
Masă probă umedă+tara		984.65	
Masă probă uscată+tara		952.79	
Umiditate		31.86	
Masă probă uscată		911.01	
Masă probă uscată pt. încercare		304.52	
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	0.66
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	1.72
	Nisip mare	> 0,63 – 2	4.38
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	6.47
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	6,83
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	10.56
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	12.07
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	8.92
	Argilă	≤ 0,002	48.39

Adâncimea minimă de fundare se stabilește conform tabelului 4 în funcție de natura terenului de fundare, adâncimea de îngheț și nivelul apei subterane.

**Tabelul 6**

Terenul de fundare	Adâncimea de îngheț $H_i$	Adâncimea apei subterane față de cota terenului natural	Adâncimea minimă de fundare	
			Terenuri supuse acțiunii înghețului	Terenuri ferite de îngheț*)
	(cm)	(m)	(cm)	
Roci stâncoase	oricare	oricare	30 ÷ 40	20
Pietrișuri curate, nisipuri mari și mijlocii curate	oricare	$H \geq 2,00$	$H_i$	40
		$H < 2,00$	$H_i + 10$	40
Pietriș sau nisip argilos, argilă grasă	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,00$	80	50
		$H < 2,00$	90	50
	$H_i > 70$	$H \geq 2,00$	$H_i + 10$	50

		$H < 2,00$	$H_i + 20$	50
Nisip fin prăfos, praf argilos, argilă prăfoasă și nisipoasă	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,50$	80	50
		$H < 2,50$	90	50
	$H_i > 70$	$H \geq 2,50$	$H_i + 10$	50
		$H < 2,50$	$H_i + 20$	50

La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va lua situația încărcărilor centrice. Presiunile convenționale  $p_{conv}$  se determină luând în considerare valorile de bază  $p_{conv}$  din tabele, la care se vor aplica apoi corecțiile necesare în cazul în care se dorește construcția unor subsoluri sau a eventualelor balcoane sau alte construcții anexe în consolă, conform NP 112 – 2014, Anexa D și Anexa E, deci:  $p_{conv} = 360 \text{ kPa}$

după calculul  $p_{conv}$ , respectiv a presiunii convenționale pe baza valorii de bază presiunii convenționale ( $p_{conv}$ ), acestea i se vor aplica corecțiile de lățime (**CB**) și de adâncime (**CD**) corespunzătoare.

- $p_{conv}$  - valoarea de bază a presiunii convenționale conform tabelelor din STAS 3300/2-85
- $p_{conv}$  - presiunea convențională
- **CB** - corecție de lățime
- **CD** - corecție de adâncime.

Pentru eventuale subsoluri, presiunile se reduc corespunzător cu adâncimea astfel:

$$p_{conv} = 280 \text{ kPa pentru } D_f = 0,50 \text{ m}$$

$$p_{conv} = 320 \text{ kPa pentru } D_f = 1,00 \text{ m}$$

Pentru eventuale balcoane sau alte anexe în consolă,  $p_{conv}$  va fi de asemenea corectat în funcție de apăsările exercitate asupra fundațiilor:

5. balcoane construite pe un singur ax al imobilului dau încărcări excentrice asupra fundației pe o singură direcție,
  6. balcoane construite pe două axe ale imobilului dau încărcări excentrice dau încărcări excentrice asupra fundației pe două direcții.
- Turnarea betoanelor în fundații se va face **numai** în terenul natural, nederanjat.

#### **STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE:**

**Tabelul 7**

Factorii de luat în considerare	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmenete	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat de inundare	3
Riscul geotehnic	Redus	10
Zona seismică $\alpha_g = 0,10$	-	1
TOTAL		<b>11</b>
Categorია geotehnică		<b>2</b>

Încadrarea într-una dintre categoriile geotehnice se face în funcție de punctajul total acumulat:

**Tabelul 8**

Nr. crt.	Riscul geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite de punctaj	
1	Redus	6 – 9	1
2	Moderat	10 – 14	2
3	Major	15 - 21	3

**Categorie geotehnică 2 – Risc geotehnic MODERAT**

**CONDITII DE FUNDARE:**

Construcțiile vor fi fundate în stratul 2., compus din argila brună – roșietică, prăfoasă – nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri rulate, iar adâncimea minimă de fundare va fi:

$$D_f = - 1,30 \text{ m de la CTA}$$

**2.4.Circulatia**

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Rutiere : Amplasamentul se leaga direct cu accesul principal de strada Clujului si cu accesul secundar prin intermediul unui drum de acces cu o latime carosabila existenta de 6.5 m care se doreste largita la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesare accesului cu masini de dimensiuni mai mari care sa contina atat alei pietonale cat si auto.

**Disfunctiuni** : nu sunt

Feroviare, navale, aeriene : nu e cazul

- Capacitati de transport, greutati in fluienta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati :

Capacitati de transport : cresterea traficului in zona prin investitia propusa nu va influenta situatia existenta.

Greutati in fluienta circulatiei : Deoarece in zona intravilanului s-a impus restrictie de 50 Km/h, nu sunt greutati in fluienta traficului.

Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi : Se propune largirea sectiunii carosabila a drumului de acces de la 6.5 m la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesara.

Capacitati si trasee ale transportului in comun : Nu este cazul

Intersectii ce ar putea ridica probleme : Intersectia dintre drumul de acces secundar si strada Clujului

**2.5.Ocuparea terenurilor**

**Principarele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

In prezent terenul destinat investitiei cu o suprafata de 3500,00 este neconstruit.

Disfunctiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- suprafata construibila, limite si vecinatati

Terenul are o suprafata totala de 3500.00 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia: curti constructii si drum public

- tipul de proprietate asupra terenului :Intregul teren este proprietate privata conform extrasului de carte funciara.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

$$S.teren = 3500.00 \text{ m}^2$$

$$S.construită.existentă = 00.00 \text{ m}^2$$

$$S.desfasurată.existentă=00.00 \text{ m}^2 -$$

$$P.O.T.existent = 0.00 \% // C.U.T.existent= 0.00$$

**Relationari intre functiuni**

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu propunerea de activitati industriale si functiuni complementare pentru amplasamentul studiat.

**Aspecte calitative ale fondului construit**

In prezent terenul destinat investitiei cu o suprafata de 3500,00 si este neconstruit. Pe teren

**Asigurarea cu spatii verzi**

Este necesara mentinera si intretinerea unei parti din zona verde aflata pe terenul studiat.

## 2.6. Echipare edilitara

In zona exista: -retea de gaz, retea de distributie apa si de canalizare menajera, iar racordarea la reseaua electrica se va face prin racordarea la un punct de transformare din zona.

## 2.7. Probleme de mediu

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- Relatia cadru natural-cadrul construit : terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic
- Evidentierea riscurilor natural si antropice: Nu sunt riscuri in mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona: nu e cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu e cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.
- Functiunile propuse nu produc noxe ce depasesc valorile admise. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea constructiei propuse , nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

- Optiuni ale populatiei si punctul de vedere al administratiei publice locale : Orice activitate desfasurata pe raza localitatii aduce venituri bugetului local. Aceasta investitie nefiind investitie publica sau de interes public, optiunile populatiei sunt reduse, atata timp cat aceasta investitie nu-i afecteaza negativ.
- Administratia locala incurajeaza investitiile, iar aceasta investitie se realizeaza pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fara sa afecteze vecinatatile sau zonele rezidentiale ale localitatii.
- Punctul de vedere al elaboratorului : La solicitarea beneficiarului se doreste reglementarea urbanistica si edilitara a zonei in vederea construirii investitiei pentru care s-a intocmit planul urbanistic zonal.

### 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior Planului urbanistic zonal s-a intocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat functiunea dorita a se realiza pe o parcela din terenul studiat.

S-au propus reglementari urbanistice privind realizarea acceselor , aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri fata de strada, inaltime maxima, functiuni permise.

#### 3.2.Prevederi ale PUG

In prezent, zona studiata se incadreaza in intravilanul municipiului Turda.

A fost obtinut certificatul de urbanism nr. 196 din 25.06.2021 care certifica :

- a) Regimul juridic :
  - Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privata.
- b) Regimul economic
  - Conform P.U.G. zona apartine UTR DT3 fiind destinata activitatilor industrial, de depozitare si transport
  - Folosinta actuala : teren lober de constructii
  - Zona de impozitare : A ; Rang localitate : II ; Coeficient de corectie : 2,4
- c) Regimul tehnic :
  - Imobilul este inscris in C.F. nr.65351-Turda, nr.cad. 65351 cu categoria de folosinta "alte" si suprafata de 3500.00 mp

Solutia propusa vine in intampinarea necesitatilor actuale ale zonei prin revitalizare, tinand cont de studiile urbanistice preliminare. Se vor respecta normativele de proiectare referitoare la spatiile destinate pentru accese, zone verzi, parcaje. Echiparea cu utilitati se va realiza prin bransarea la retelele existente in zona.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru parcela se va crea o zona verde de min 30% din care 50% din arie va fi plantata cu specii inalte pentru umbra (fasii de protectie), in rest platforme si amenajari de circulatie rutiera.

#### 3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul, se leaga de strada Clujului direct prin accesul principal si cu accesul secundar prin intermediul unui drum de acces cu o latime carosabila existenta de 6.5 m care se doreste largita la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesare accesului cu masini de dimensiuni mai mari care sa contina atat alei pietonale cat si auto.

#### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In concordanta cu prevederile PUG,pe terenul studiat se pot autoriza constructii pentru servicii nepoluante, depozitare,transport.

Pentru aceasta, terenul supus studiului in suprafata de 3500.00 mp ce face parte acum din U.T.R. –DT3 va pastra functiunea dominanta de ACTIVITATI INDUSTRIALE.

Astfel, pentru indeplinirea tuturor cerintelor beneficiarului se propune aplicarea regulamentului **DT3\_I2**.

#### Procentul de ocupare al terenurilor – conform prevederilor UTR DT3 I

In cadrul zonei se va respecta urmatorul POT (procentul de ocupare a terenului) maxim:

- POT MAXIM - 50%**

## **Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor CUT – conform prevederilor UTR DT3 I**

În cadrul zonei, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum și regimul de înălțime propus P+1, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 1.0.

- CUT MAXIM – 1.0**

## **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Aliniamentul** este considerat limita de separare între domeniul public și domeniul particular. Construcțiile propuse se vor amplasa conform regulamentului propus prin puș în zona limitelor de construire propuse.

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. :

**H max=2 nivele P+1). Sau 8.50 m**

## **Limita alinierii, retrageri**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Amplasare clădirilor față de limitele zonei studiate :

- Cu o retragere a construcțiilor cu min.2 m față de o latură laterală
- Cu o retragere a construcțiilor cu min.5 m față de o latură laterală
- Cu o retragere a construcțiilor cu min.10 m față de str. Clujului E60
- Cu o retragere a construcțiilor cu min. 20 m față de limita posterioară / str. Cotita

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte,  $D = H$  cornișă. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

- **OBSERVATII : Distanța de retragere se va calcula și respectându-se Normativul P118-99.**

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zona există: -rețea de gaz, rețea de distribuție apă și de canalizare menajeră, iar racordarea la rețeaua electrică se va face prin racordarea la un punct de transformare din zona.

Pe parcele traversează o conductă de gaz DN300 subterană, aceasta este propusă pentru a fi deviată.

## **3.7. Protecția mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Toate deșeurile se depozitează selectiv. Prin realizarea investiției nu va fi afectat mediul înconjurător și nu vor fi afectate vecinătățile

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

În timpul realizării investiției și a utilizării, nu sunt cazuri de producere de riscuri naturale.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise situate la punctul gospodăresc propus și transportate periodic de firma de salubritate la rampa de gunoi autorizată, în baza unui contract de servicii cu aceasta.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi Nu sunt necesare consolidări de maluri

Se vor amenaja zone verzi, plantate cu arbori și arbuști.

- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană : nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear : nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore : nu e cazul

### 3.8.Obiective de utilitate publica

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. este in proprietate privata conform CF anexat.

**Lista obiectivelor de utilitate publica** : nu e cazul

**Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona**

Teren proprietatea publica: zona aferenta circulatiei publice in vecinatatea terenului studiat

Teren proprietatea privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata a persoanelor fizice : Terenul destinat investitiei care a generat PUZ-ul cu o suprafata de 3500.00 mp

**Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse** : nu e cazul. Nu sunt necesare treceri de terenuri din proprietate particulara in proprietatea domeniului public sau invers.

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarului. Din momentul materializarii investitiei, ca in orice zona, creste interesul altor beneficiari de a investii in zona.

**Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului (conform anexa 1, a HG 1076/2004 cu completările și modificările ulterioare)**

#### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

In totalitatea lor, propunerile din prezentul P.U.Z. se inscriu in prevederile P.U.G. pentru municipiul Turda, cu respectarea regulamentului aferent acestuia si a indicatorilor urbanistici maximali, etc., inclusiv cu respectarea normelor care guverneaza proiectarea in amenajarea teritoriului. Din analiza conditiilor existente se poate concluziona ca terenul are toate caracteristicile necesare amplasarii functiunilor propuse.

#### **Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Investitia privata in aceasta zona va sustine materializarea programului de dezvoltare a localitatii

- vol. II -

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) – EXISTENT**

**DENUMIRE U.T.R.:** DT3

**LOCALIZARE:** EXINDERE CARTIERUL TURDA NOUA

**DELIMITARI:** STR. CLUJULUI, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TURDA, PARAUUL COPACENI, LIMITA ESTICA PE TRASEUL OCOLITOAREI CONFORM SCHITA ANEXATA.

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :** CULTURI AGRICOLE

**DISPONIBILITATI DE TEREN:** TEREN PARTIAL NECONSTRUIT  
CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE INALTIME PREPONDERENT PARTER, STARE BUNA SI MEDIOCRA.

**REGLEMENTARI PROPUSE:**

**-PERMISIUNI :** SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA, EXTINDEREA SI MODIFICAREA CONSTRUCTIILOR NUMAI IN CADRUL INCINTELOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCTII PENTRU SERVICII NEPOLUANTE, DEPOZITARE, TRANSPORT.

**-RESTRICTII:** NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCTII INAFARA INCINTELOR EXISTENTE.

ESTE INTERZISA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE.

CONSTRUCTIILE AMPLASATE LA FRONTUL DN1-E60 SI AMENAJARILE DIN ZONA VOR AVEA OBLIGATORIU AVIZUL ADMINISTRATIEI DRUMURILOR.

SE INSTITUIE ZONA DE PROTECTIE A PARAUULUI COPACENI PE FASIA DE 15 M LATIME DE O PARTE SI ALTA.

**INDICI DE CONTROL:**

SE VOR STABILII PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE OBIECTIV, IN FUNCTIE DE NECESITATIILE TEHNOLOGICE.

**NOTA:** SE INSTITUIE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE IN ZONA DE PROTECTIE A MAGISTRALEI DE GAZE NATURALE PANA IN MOMENTUL DEVIERII ACESTEIA.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) – PROPUS**

**DENUMIRE UTR – DT3 I2**

**I. DISPOZITII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, în concordantă cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor, indiferent (deopotriva) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele teritoriului studiat.

1.3 Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor R.G.U. si urmeaza filiera de avizare aprobata .

## **2. Baza 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 constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

-Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996

Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicative : GM-01-=2000 , Urbanproiect august 2000.

-Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

## **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea 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 zona funcțională propusă prin P.U.Z. și se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzute prin P.U.Z. și regulamentul local de urbanism. Se va întocmi P.U.D. pentru schimbarea destinațiilor prevăzute prin P.U.Z. pentru fiecare caz în parte.

## **4. Situații 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 a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., în baza legii 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

4.2. Modificările prin P.U.Z. ce întăresc R.L.U. ( au reguli mai stricte decât R.L.U), nu se consideră derogări.

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

4.1. Funcțiunea principală a zonei studiate este : activități industriale de depozitare și transport

4.2. Funcțiuni complementare: Funcțiuni administrative, spații cazare și alimentație publică.

4.3. Platformele exterioare betonate vor fi prevăzute cu strat impermeabil.

4.4. Se vor lua măsuri pentru protecția mediului privind evacuarea deșeurilor generate pe amplasament.

4.5. Zona verde se va amenaja în procent de min 30%, din care 50% din aria plantată cu specii înalte pentru umbră (fășii de protecție)

4.6. Principalul beneficiar, proprietarul terenului poate înstrăina parcela în scopul menționat în prezentul regulament. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a zonei, prin păstrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și generațiilor viitoare.

4.7. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

4.8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism.

## 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni cu poluare majora, generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.
- 5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii minimale a dotarilor tehnico-edilitare aferente
- 5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre canalizarea publica.
- 5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue , izolate sau tip radier, tinandu-se cont de specificatiile studiilor geotehnice care se vor efectua la fiecare cladire in parte. Sapaturile se vor executa cu epuismenete daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. **Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul particular.

### 6.2. Limita alinierii, retrageri

Amplasarea constructiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

- Cu o retragere a constructiilor cu min.2 m fata de o latura laterala
- Cu o retragere a constructiilor cu min.5 m fata de o latura laterala
- Cu o retragere a constructiilor cu min.10 m fata de str. Clujului E60
- Cu o retragere a constructiilor cu min. 20 m fata de limita posterioara / str. Cotita

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul carosabil se va realiza din str. Clujului pe accesul principal si prin intermediul drumului de acces secundar (str. Cotita) propus spre largire la 10 m
- 7.2. Se va asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, la toate constructiile principale respectandu-se normativul P118-99
- 7.3. Un teren pentru a fi construit trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protecatie civila.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1. Asigurarea dotarilor edilitare ( bransamentele) se face prin grija investitorilor.
- 8.2. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.
- 8.3. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrica , telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.
- 8.4. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 8.5. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.
- 8.6. Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila),

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

9.1. Forma zonei functionale este determinata de proprietatea terenurilor, respectiv planurile cadastrale.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, sau gazon constituind min 30% din suprafata incintei.

10.2. Pentru crearea unei imagini agreabile, se va constitui spre strada intre cladire si trotuar, zona verde plantata

10.3. Imprejmuririle se vor realiza din garduri vii bordate cu garduri transparente ( spre strazile carosabile) si garduri opace intre proprietati

10.4. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

10.5. Intrarile și ieșirile la zone de parcare, din interiorul parcelelor, vor fii astfel dispuse incât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza.

10.6. . Accesele auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazilor.

10.7. Rampele de acces in zona parcajelor nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul drumului de acces, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.8. Se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor la trotuare conform **NORMATIVULUI N.P. 051/2001, LEGEA 519/2001, O.U.G. 102/1999.**

## **III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati si subunitati functionale**

11.1. Terenul studiat cuprinde o singura unitate functionala cu destinatia: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport

Funcțiuni complementare propuse : circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, alimentație publică, spatii de cazare și echipare edilitară

11.2. Unitatea functionala cu destinatia: DT3\_I2 – Activitati Industriale

P.O.T. MAXIM admis = 50%

C.U.T. MAXIM admis = 1,00 (h max. 8.5 m)

Zone verzi min 30,0%

## **IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR FUNCTIONALE**

### **12. In cadrul UTR terenul studiat reprezinta unitatea functionala – DT3\_I2**

**DELIMITARI:** STR. CLUJULUI, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TURDA, PARAU COPACENI, LIMITA ESTICA PE TRASEUL OCOLITOAREI CONFORM SCHITA ANEXATA.

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :** FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

**DISPONIBILITATI DE TEREN:** TEREN PARTIAL NECONSTRUIT

**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:** REGIM DE INALTIME PREPONDERENT PARTER

## REGLEMENTARI PROPUSE:

**-PERMISIUNI :** SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA, EXTINDEREA SI MODIFICAREA CONSTRUCTIILOR NUMAI IN CADRUL INCINTELOR EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCTII PENTRU SERVICII NEPOLUANTE, DEPOZITARE, TRANSPORT, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA.

**-RESTRICTII:** NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCTII INAFARA INCINTELOR EXISTENTE.

SE VOR LUA MASURI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PRIVIND EVACUAREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT.

ZONA VERDE SE VA AMENAJA IN PROCENT DE MIN. 30%, DIN CARE 50% DIN ARIE PLANTATA CU PECII INALTE PENTRU UMBRA ( FASII DE PROTECTIE), IN REST PLATFORME SI AMENAJARI DE CIRCULATIE RUTIERA

ESTE INTERZISA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE.

SE INSTITUIE ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI COPACENI PE FASIA DE 15 M LATIME DE O PARTE SI ALTA.

### 12.2.Reglementari:

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

### 12.3.Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Cladirile se amplaseaza in interiorul parcelelor respectandu- se conditiile de la pct. 6.2.

- Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna, sa reflecte functiunea exercitata in cladirea respectiva

- Se vor respecta prevederile Ordinului O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena al Ministerului Sanatatii.

- Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

### 12.4. Indicatori urbanistici

**POT max. admis = 50%;**

**CUT max.admis = 1.0**

**h max. = 2 nivele (P+1) / max 8.50 m**

## 13. Cai de comunicatie

13.1. Destinatia: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

- Strada Cotita existenta face parte din domeniul public si este o strada propusa spre modernizare/largire pentru a corespunde cerintelor proiectului. Accesul(auto si pietonal) se va face din strada Clujului prin intermediul drumului de acces propus spre modernizare. Caile de acces auto si pietonal de interior se vor proiecta conform Normativelor in vigoare.

- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

## 14. Spatii verzi

14.1. Destinatia: spatii verzi plantate

- Investitorii au sarcina de a amenaja spatii verzi noi

- Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

## 15. Gospodaria deseurilor

15.1. Destinatia: Punct gospodaresc

- Investitorii au sarcina de a infiinta in incinta punctul gospodaresc cu platforma betonata , pubele ecologice pe sortimente de deseuri si imprejmuit corespunzator.

## 16. Echiparea edilitara

16.1. Destinatia: Racoruri si bransamente

- Utilitatile se vor realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

- Dupa executarea utilitatilor beneficiarii au obligatia de a aduce carosabilul si zonele adiacente la forma initiala.

colaboratori,  
arh. Claudiu Piper

intocmit,  
arh. Cosmin Chisu



## vol III

**DISPOZITII GENERALE:** **Rolul R.L.U.**

– prezentul R.L.U. , dupa avizare P.U.Z., va deveni baza legala a intocmirii si avizarii documentatiilor pentru construire in zona reglementata prin prezentul P.U.Z.

– regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intreaga suprafata 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 autoritate al Administratiei Publice Locale a municipiului Turda.

– modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliaza prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea filierai de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala si pe baza documentatiilor intocmite de profesionisti autorizati.

 **Baza legala a elaborarii**

– Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000.

– legea nr. 50/1991 (republicata) H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991

-Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4- 02-2014

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

colaboratori,  
arh. Claudiu Piper

intocmit,  
arh. Cosmin Chisu

