



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI
OPERATIUNI NOTARIALE ”**

strada Tineretului ,26B, mun. Turda, jud. Cluj

BENEFICIARIII INVESTI IEI :

MAIER MIHAI ANDREI /// str. Ion Sion nr.15, Turda, jud.Cluj

MAGDA ADRIAN MARIAN /// str. Constantin Brancusi nr.6, Turda, jud.Cluj

ELABORATORUL DOCUMENTATIEI :

LSS CONSULTING S.R.L.

str. Constantin Brancoveanu, ap 3, Cluj Napoca, jud. Cluj

CUI: 30717377 // J12/2615/2012

FAZA : PUZ+RLU

– aprilie 2022 –

FI A PROIECTULUI

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru obiectivul

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI
OPERATIUNI NOTARIALE ”**

strada Tineretului ,26B, mun. Turda, jud. Cluj

BENEFICIARIII INVESTI IEI :

MAIER MIHAI ANDREI /// str. Ion Sion nr.15, Turda, jud.Cluj

MAGDA ADRIAN MARIAN /// str. Constantin Brancusi nr.6, Turda, jud.Cluj

LISTA DE SEMN TURI:

Arhitect Urbanist
arh. Cosmin Chisu



Proiectat :
arh. Claudiu Piper



Desenat:
arh. Beldean Andra



BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU
FI A PROIECTULUI
BORDEROU

VOLUM I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documenta iei
- 1.2. Obiectul lucr rii
- 1.3. Surse documentare – Baza topografic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 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 functional (reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici)
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

VOLUM III – DISPOZITII FINALE

B. ANEXE

1. CU
2. CF
3. CI
4. Avize
5. Studiu topografic
6. Studiu geotehnic
7. Studiu de insorire

C. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------|
| U.01. Plan de incadrare in localitate/ PUG / Ettera | n.a. |
| U.02. Plan de situatie existent | sc 1:500 |
| U.03. Plan existent zonificare UTR uri | sc 1:2000 |
| U.04. Plan propus zonificare UTR uri | sc 1:2000 |
| U.05. Plan reglementari urbanistice | sc 1:500 |
| U.06. Plan mobilare propusa | sc 1:500 |
| U.07. Plan existent regim juridic | sc 1:500 |
| U.08. Plan propus regim juridic | sc 1:500 |
| U.09. Plan reglementari edilitare | sc 1:500 |
| U.10. Studiu de insorire | n.a. |
| U.11. Studiu de insorire | n.a. |

- VOLUM I -

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documenta iei

1. Denumirea obiectivului de investii :
"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI OPERATIUNI NOTARIALE"
2. Amplasamentul : str. Tineretului nr.26B, Turda, jud.Cluj
3. Beneficiarii investii iei :
MAIER MIHAI ANDREI /// str. Ion Sion nr.15, Turda, jud.Cluj
MAGDA ADRIAN MARIAN /// str. Constantin Brancusi nr.6, Turda, jud.Cluj
4. Elaboratorul documentatiei :
LSS CONSULTING S.R.L.
str. Constantin Brancoveanu, ap 3, Cluj Napoca, jud. Cluj
CUI: 30717377 // J12/2615/2012
5. Simbol proiect : 02 / 2021
6. Faza proiectare : PUZ + RLU

1.2 Obiectul lucrarii

) Solicitari ale temei-program:

Elaborarea unei documenta ii care s eviden ieze posibilitatea de dezvoltare a zonei reprezint o necesitate atat pentru beneficiari cat si pentru comunitate, în contextul abord rii fenomenelor de dezvoltare local .

Prin prezenta documentatie se vor reglementa urmatoarele:

-) reglementarea, mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat/reglementat;
-) utilizarea rationala si echilibrata a terenului studiat/reglementat;
-) rezolvarea accesului auto si pietonal pe terenul studiat/reglementat;
-) asigurarea echiparii tehnico-edilitare a terenului studiat/reglementat: alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala, alimentarea cu energie electrica; alimentare cu gaze natural;
-) asiguarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate/reglementate precum si cu zonele invecinate;
-) reabilitarea, conservarea si protectia mediului.
-) Infiintarea de noi zone rezidentiale respective noi zone destinate functiunilor de invatamant;

Suprafa a totala a terenului reglementat urbanistic si juridic prin prezenta documenta ie urbanistica de tip P.U.Z,este de 34.588,00 mp si aste alacatuit din 3 imobile teren astfel :

-) Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, in suprafata de 7.171,00 mp, aflat in proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian
-) Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, in suprafata de 23.541,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda
-) Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, in suprafata de 3.876,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda

J Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Zona studiata/reglementata se afla in partea de sud-estica al Municipiului Turda, in cartierul Oprisani, fiind accesata direct de pe strada Tineretului.

Pentru zona studiata prin prezenta documentatie Municipiul Turda are in planul de dezvoltare Construirea unei Crese cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii, reamenajarea zonei ocupata de garaje auto prin infiintarea de parcuri moderne, spatii verzi amenajate, reabilitarea iluminatului exterior, amplasarea de mobilier urban si de asemenea si infiintarea de noi zone de locuinte si functiuni mixte cu scopul de obtinere de beneficii atat din punct de vedere social car si din punct de vedere economic prin cresterea veniturilor realizate de catre Primaria Municipiului Turda prin intermediul taxelor si impozitelor incasate.

1.3 Surse documentare

Pentru elaborarea prezentului studiu de urbanism constituie ca si surse de documentare urmatoarele documente si documentatii:

1. Plan Urbanistic General (PUG) : imobilele teren studiate fac parte actualmente din UTR IN2, unitate teritoriala de referinta cu functiuni dominante legate de activitati industriale nepoluante dar fara indici de control.

DENUMIREA U.T.R.: IN2

LOCALIZARE: CARTIERUL OPRI ANI

DELIMIT RI: CALEA FERAT , LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR DE PE LATURA SUDIC A STR. FR SINETULUI I LATURA VESTIC A STR. MIHAI VITEAZU,STR. TINERETULUI, LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT.

FUNC IUNEA DOMINANT : ACTIVIT I INDUSTRIALE NEPOLUANTE

FUNC IUNI COMPLEMENTARE: NU ARE

DISPONIBILIT I DE TEREN: TEREN SLAB CONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎN L IME DIFERIT, STARE BUN

REGLEMENT RI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA I MODIFICAREA CONSTRUC IILOR EXISTENTE.

SE POT ELIBERA AUTORIZA II DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUC II NOI CE REPREZINT NECESIT I ALE UNIT ILOR EXISTENTE.

RESTRIC II:

NU SE VOR AMPLASA UNIT I ECONOMICE NOI DECÂT PRIN REORGANIZAREA CELOR EXISTENTE.

CONSTRUC IILE PROPUSE LA MAI PU IN DE 100M DISTAN DE ZONA C.F. VOR AVEA OBLIGATORIU AVIZUL S.N.C.F.R.

INDICI DE CONTROL:

SE VOR STABILI LA AMPLASAREA FIEC RUI NOU OBIECTIV, ÎN FUNC IE DE NECESIT ILE TEHNOLOGICE.

2. Certificat de Urbanism nr.106/24.03.2021

3. Avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.106/24.03.2021

4. Aviz de oportunitate nr.3/09.03.2022

5. Plan topographic vizat OCPI

6. Studiu geotehnic verificat Af

7. Hotararea Consiliului Local al Municipiului Turda (HCL) nr.1/17.01.2022

8. Hotararea Consiliului Local al Municipiului Turda (HCL) nr.5/27.01.2022

9. Proiectele Urbane din zona Cartierului Oprisani (Proiect Oprisani 4A)

Documenta ia se întocme te în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului i urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum i în conformitate cu H.G. 525/1996, republicat , cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNIC – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE I CON INUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1.Evolutia zonei

) Date privind evolutia zonei

In ultimii ani zona centrului de cartier Oprisani a inregistrat o evolutie la nivelul investitiilor, acestea avand un impact puternic in zona, obtinandu-se revitalizarea zonei din multe puncte de vedere.

Zona are puternic potential economic dar in acelasi timp vecinatatea blocurilor de locuinte existente fac potrivita si functiunea de locuire.

Planurile Primariei Municipiului Turda de construire a unei gradinite cu 7 grupe/70 copii, necesita modificarea din punct de vedere urbanistic a unei parti din platforma societatii de transport in comun respectiv realizarea unei legaturi directe, facile si corespunzator dimensionate raportat la traficul zilnic din imediata vecinatate a unei institutii de invatamant, a viitoarei Crese cu strada Tineretului.

De asemenea, tinand cont de relocarea unei parti importante a activitatii de transport desfasurata atualmente de catre TUP SRL la viitoarea Autobaza de pe strada Stadionului, exista posibilitatea de reamenajare din punct de vedere urbanistic si functional a actualei platforme a bazei de transport in vederea sustinerii unor viitoare proiecte de dezvoltare ale Municipiului Turda.

-) Terenul ce urmeaza a fi reglementat [rin prezentul PUZ este alcatuit din 3 imobile teren astfel : Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, in suprafata de 7.171,00 mp, aflat in proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian
-) Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, in suprafata de 23.541,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda
-) Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, in suprafata de 3.876,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda

2.2.Incadrare in localitate

) Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata si care urmeaza a fi reglementata urbanistic si juridic prin prezentul PUZ, se afla in intravilanul municipiului Turda, in zona sud-estica a municipiului Turda, in cartierul Oprisani, cu accesibilitate directa din strada Tineretului si din strada Mihai Viteazu, conform planului de incadrare anexat, si se invecineaza cu :

La N: Str Tineretului

La E: Proprietatea Municipiului Turda, Domeniul Public

La V: Str Mihai Viteazu/Proprietati Private de pe strada Mihai Viteazu

La S: Proprietati private

) Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul reglementat se face atat de pe strada Tineretului cvat si de pe strada Mihai Viteazu.

Rețele de distributie utilitati in zona : rețele de electricitate, gaze naturale apa si canalizare exista in imediata vecinatate a amplasamentului reglementat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful este aproape plat, elemente privind morfologia si geografia terenului sunt detaliate in studiile de specialitate anexate (studio geotehnic).

Din punct de vedere **geografic**, municipiul Turda face parte din regiunea pericarpatic estic a Carpa ilor Occidentali.

Din punct de vedere **geologic** regiunea este accentuat cutat , f când parte din a a numitele dealuri subcarpatice ale Transilvaniei care încadreaz larg dezvoltatele terase ale câmpiilor înso ite de eroziunile specifice, vârsta lor fiind miocen . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontan , format în paleogen datorit pr bu irii fundamentului din interiorul arcului carpatic,

ca efect al mișcărilor fazei laramice a ciclului tectono-magmatic alpin și s-a definitivat în neogen. De acum bazinul a funcționat ca o chiuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și accentuate a microplăcii Transilvaniei. Ciclul sedimentar miocen, respectiv tortonianul, este reprezentat prin: marne, isturi cu radiolari, dispuse peste sarmaianul format din: marne, argile nisipoase, tuf, sare, etc. Sarea este prezentă în această zonă la Bilele Srate Turda, arealul Durgu – Valea Srată respectiv Salina Turda, continuându-se până spre Valea Florilor, Cojocna și Dej.

Din punct de vedere **hidrografic și hidrogeologic**, alimentarea cu apă din zonă este influențată major de situația râului Arieș, care este cel mai mare afluent de dreapta Mureșului, având o lungime de 164 km și o suprafață de bazin de 2970 km² și o contribuție substanțială la creșterea debitului colectorului principal, râul Mureș. Astfel, dacă în amonte de confluența cu Arieșul, Mureșul are un debit mediu de 47mc/s, în aval de confluență, debitului mediu al Mureșului crește la 73mc/s corespunzător unui aport mediu al Arieșului de 26mc/s. În dreptul Municipiului Turda, debitul mediu multianual rezultat din măsurătorile efectuate de INMH, este de 23,5 mc/s.

Distanța între terenul studiat și cursul râului Arieș este de 860 m în cel mai apropiat punct și o diferență de nivel de aproximativ 3 m.

Din punct de vedere **al apei freatice**, pânza de **ap freatic (subteran)** a fost întâlnit în timpul forajului la adâncimea de – 2,50 m în forajul F1 și – 1,80 m în forajul F2. Nivelul apei freatice este schimbător în această zonă, datorită permeabilității rocilor, astfel încât au fost cazuri de inundare a subsolurilor unor construcții învecinate în perioadele cu precipitații abundente.

Studii anterioare semnalează prezența apei subterane în această zonă la adâncimi cuprinse între – 1,00 și – 10,00 m. Există posibilitatea apariției apei subterane, sub formă de infiltrații, la orice nivel. Aceste ape trebuie considerate ca ape cu o agresivitate sulfatică slabă.

Din punct de vedere **al riscurilor naturale**, zona studiată are un potențial redus de producere a unor fenomene de risc, cu o probabilitate medie în intervalul 0,1-0,15 și poate fi încadrat după cum urmează: Risc redus de producere a unor cutremure de mare intensitate; Risc redus de inundații; Risc redus de alunecări primare sau reactivate.

Din punct de vedere **seismic**, zona studiată se află în zona de gradul VI de intensitate macroseismice definite conform STAS-ului 11100/1-93, sau conform prevederilor Normativului P 100/1-2006, municipiul Turda și împrejurimile se încadrează astfel: Zonă cu valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,10g$; Perioadă de col (control) $T_c=0,7s$, $K_s=0,12$;

Conform Codului CR-1-1-4/2012 privind zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului municipiul Cluj – Napoca se află în zona unde $Q_b = 0,4$ kPa iar conform codului de proiectare NP 082-2004, presiunea de referință a vântului pentru amplasament este de 0,3 kPa, mediat pe un interval de la 1 la 10 minute la 10 m pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani;

Climatic vorbind, în zona studiată clima este plăcută, de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimte influența atlantică de la vest. Trecerea de la iarnă la primăvară se face, de obicei, la mijlocul lunii martie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile sunt, în general, lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este de 8,2°C. Temperatura medie din luna ianuarie este de - 3°C, iar cea din luna iulie este de +19°C. Temperatura minimă absolută a fost de - 34,5°C (înregistrată în ianuarie 1963), iar maxima absolută de +38,5°C (înregistrată în august 1952). Media precipitațiilor anuale atinge 663 mm, cea mai ploioasă lună fiind luna iunie (99 mm), iar cea mai uscată fiind luna februarie (26 mm). În ultimii ani se observă că iernile devin din ce în ce mai blânde, cu temperaturi care rareori scad sub - 15°C și cu zăpadă din ce în ce mai puțină. Verile sunt din ce în ce mai calde, crescând numărul zilelor tropicale, în care maximele depășesc + 30°C iar conform codului de proiectare CR 1-1-3-2005, **încărcarea datorată zăpezii** pentru amplasament este de 2,5 kN/Op, pentru un interval de recurență de 50 de ani. **Adâncimea maximă de îngheț** a perimetrului este definită conform STAS-ului 6054/1977 și se situează la 0,90 m de la nivelul terenului. Amplasamentul se prezintă stabil fără a se observa alunecări de teren active.

Caracterizarea geotehnic a amplasamentului

Cercetările efectuate au constat în observații de teren, s-a realizat două foraje noi, prin carotaj mecanizat continuu, respectiv penetrare cu ciocan motopercutor Atlas Copco cu tuburi de recoltare având diametre cuprinse între 64 – 110 mm până la adâncimea de – 6,00 m și a două excavații cu buldoexcavator până la adâncimea de – 4,50 m, în conformitate cu SR EN 1997-2 și cu SR EN 1997-1, Secțiunea 3 – Date geotehnice, Eurocode 7: Proiectarea geotehnică Partea 1, Reguli generale. Au fost recoltate probe din foraj, analizate în laborator și comparate rezultatele cu cele din tabelele și STAS-uri. Adâncimea la care s-a forat a fost de - 6,00 m. S-au mai folosit rezultatele unor foraje executate anterior în zonă cu ocazia diferitelor studii geotehnice și au mai fost observate și probe proaspete pentru construcții învecinate și sistematizări verticale.

Coordonate foraj:

Tabelul 3

Foraj	X	Y	Z
F1	46.553581 N	23.807187 E	316
F2	46.553231 N	23.807542 E	315

Z STRATIFICAȚIA TERENULUI:

Stratificația întâlnită în forajul executat este următoarea și apare schițată în plan anexat prezentului studiu:

F1:

1. -0,00 m - -0,30 m – Sol vegetal;
2. -0,30 m - -1,40 m – Praful argiloz - nisipos, nisipuri proaspete, cu fragmente de pietriși;
3. -1,40 m - -6,00 m – Pietriși și nisipuri balastifere, necoezive, straturi specifice de terasament.

F2:

1. -0,00 m - -0,30 m – Sol vegetal;
2. -0,30 m - -1,20 m – Praful argiloz - nisipos, nisipuri proaspete, cu fragmente de pietriși;
3. -1,20 m - -6,00 m – Pietriși și nisipuri balastifere, necoezive, straturi specifice de terasament.

Z ÎNCERCĂRI DE LABORATOR:

Au fost prelevate 2 probe de rocă care au fost supuse încercărilor specifice. Rezultatele analizelor și succesiunea litologică sunt prezentate în fișa sondajului și coloana stratigrafică sintetică atașate prezentului referat.

Z DISTRIBUȚIA GRANULOMETRIC :

Proba F1.P1: Proba: Pietriși și nisipuri balastifere, necoezive; Adâncimea – 1,60 m.

Tabelul 4

Tara		44,16	
Masa probă umedă + tara		2248,52	
Masa probă uscată + tara		2238,45	
Umiditate		10,07	
Masa probă uscată		2194,29	
Masa probă uscată pt. Încercare		2182,58	
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovani	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriși mari	> 20 – 63	15,64

	Pietri mijlociu	> 6,3 – 20	19,83
	Pietri mic	> 2 – 6,3	14,78
	Nisip mare	> 0,63 – 2	12,51
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	14,26
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	8,74
P mânt fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	5,37
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	4,69
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	4,18
	Argil	≤ 0,002	0,00

Proba F1.P2: Proba: Pietri uri i nisipuri balastifere, necoezive; Adâncimea – 4,00 m.

Tabelul 5

	Tara	44,35	
	Mas prob umed +tara	1864,39	
	Mas prob uscat +tara	1853,76	
	Umiditate	10,63	
	Mas prob uscat	1809,41	
	Mas prob uscat pt. încercare	1809,41	
Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni	Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni
P mânt foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolov ni	> 63 – 200	0,00
P mânt grosier	Pietri mare	> 20 – 63	25,98
	Pietri mijlociu	> 6,3 – 20	22,65
	Pietri mic	> 2 – 6,3	15,88
	Nisip mare	> 0,63 – 2	14,21
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	12,79
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	7,81
P mânt fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	0,68
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	0,00
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	0,00
	Argil	≤ 0,002	0,00

Proba F2.P1: Proba: Pietri uri i nisipuri balastifere, necoezive; Adâncimea – 1,80 m.

Tabelul 4

	Tara	43,92	
	Mas prob umed +tara	3046,20	
	Mas prob uscat +tara	3036,56	
	Umiditate	9,64	
	Mas prob uscat	2992,64	
	Mas prob uscat pt. încercare	2991,38	
Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni	Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni
P mânt foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolov ni	> 63 – 200	0,00
P mânt grosier	Pietri mare	> 20 – 63	16,32
	Pietri mijlociu	> 6,3 – 20	17,65

	Pietri mic	> 2 – 6,3	13,68
	Nisip mare	> 0,63 – 2	12,71
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	15,02
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	9,87
P mânt fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	6,43
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	4,59
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	3,73
	Argil	≤ 0,002	0,00

Proba F2.P2: Proba: Pietri uri i nisipuri balastifere, necoezive; Adâncimea – 4,50 m.

Tabelul 5

	Tara	42,93	
	Mas prob umed +tara	2486,28	
	Mas prob uscat +tara	2474,67	
	Umiditate	11,61	
	Mas prob uscat	2431,74	
	Mas prob uscat pt. încercare	2431,74	
Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni	Frac iuni ale p mântului	Subdiviziuni
P mânt foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolov ni	> 63 – 200	0,00
P mânt grosier	Pietri mare	> 20 – 63	26,98
	Pietri mijlociu	> 6,3 – 20	24,35
	Pietri mic	> 2 – 6,3	17,29
	Nisip mare	> 0,63 – 2	13,54
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	11,62
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	5,83
P mânt fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	0,39
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	0,00
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	0,00
	Argil	≤ 0,002	0,00

CONCLUZII I CONDI II DE FUNDARE:

Ca strat de fundare va fi ales stratul 3., compus din pietri uri i nisipuri balastifere, necoezive.

Valorile presiunilor conven ionale de baz $\overline{p_{conv}}$ (kPa) s-au stabilit conform Anexei C din NP 112-2014 pentru funda ii continue având dimensiuni standard ale l imii t lpii B = 1,00 m i adâncimii de fundare fa de nivelul terenului sistematizat de Df = 2,00 m. Pentru oricare alt adâcime de fundare i l ime a t lpii acesteia se impune aplicarea corec iilor metodologiei de calcul prescris de NP 112-2014.

Adâncimea minim de fundare se stabile te conform tabelului 4 în func ie de natura terenului de fundare, adâncimea de înghe i nivelul apei subterane.

Tabelul 6

Terenul de fundare	Adâncimea de înghe H_i	Adâncimea apei subterane fa de cota terenului natural	Adâncimea minim de fundare	
			Terenuri supuse ac iunii înghe ului	Terenuri ferite de înghe ^{*)}
	(cm)	(m)	(cm)	
Roci stâncoase	oricare	oricare	30 ÷ 40	20
Pietri uri curate, nisipuri mari i mijlocii curate	oricare	$H \geq 2,00$	H_i	40
		$H < 2,00$	$H_i + 10$	40
Pietri sau nisip argilos, argil gras	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,00$	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 pr fos, praf argilos, argil pr foas i nisipoas	$H_i \leq 70$	$H \geq 2,50$	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 conven ionale se va lua situa ia înc rc rilor centrice. Presiunile conven ionale **pconv** se determin luând în considerare valorile de baz **pconv** din tabele, la care se vor aplica apoi corec iile necesare în cazul în care se dore te construc ia unor subsoluri sau a eventualelor balcoane sau alte construc ii anexe în consol , conform NP 112 – 2014, Anexa D i Anexa E, deci: **pconv = 450 kPa** dup calculul **pconv**, respectiv a presiunii conven ionale pe baza valorii de baz presiunii conven ionale (**pconv**), acesteia i se vor aplica corec iile de l ime (**CB**) i de adâncime (**CD**) corespunz toare.

- **pconv** - valoarea de baz a presiunii conven ionale conform tabelor din STAS 3300/2-85
- **pconv** - presiunea conven ional
- **CB** - corec ie de l ime
- **CD** - corec ie de adâncime.

Pentru eventuale subsoluri, presiunile se reduc corespunz tor cu adâncimea astfel:

pconv = 370 kPa pentru Df = 0,50 m

pconv = 410 kPa pentru Df = 1,00 m

Pentru eventuale balcoane sau alte anexe în consol , **pconv** va fi de asemenea corectat în func ie de ap s rile exercitate asupra funda iilor:

1. balcoane construite pe un singur ax al imobilului dau înc rc ri excentrice asupra funda iei pe o singur direc ie,
 2. balcoane construite pe dou axe ale imobilului dau înc rc ri excentrice dau înc rc ri excentrice asupra funda iei pe dou direc ii.
- Turnarea betoanelor în funda ii se va face **numai** în terenul natural, nederanjat.

Tabelul 7

Factorii de luat în considerare	Descriere	Punctaj
Condi ii de teren	Terenuri bune	2
Apa subteran	F r epuizmenete	1
Clasificarea construc iei dup categoria de importan	Normal	3
Vecin t i	F r riscuri	1
Riscul geotehnic	Redus	7
Zona seismic ag = 0,10	-	1
TOTAL		8
Categoria geotehnic	1	

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

Tabelul 8

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

Categorie geotehnic 1 – Risc geotehnic REDUS

Z CONDI II DE FUNDARE:

Construc iile vor fi fundate în stratul 3., compus din Pietri uri i nisipuri balastifere, necoezive, iar adâncimea minim de fundare va fi:

Df = - 3,00 m de la CTA

Recomand m funda ii directe, continue sub ziduri, din beton armat.

Structural construc ia va avea:

Funda ii directe, continue sub ziduri din beton;

Structur de rezisten din beton:

Închideri din zid rie de c r mid ;

Plan ee din beton peste parter i etaje;

Învelitoare tip teras cu membran hidroizolant .

Z RECOMAND RI:

Toate s p turile se vor excuta sprijinit.

S p turile vor fi executate astfel încât s fie prevenit pr bu irea pere ilor. În acest scop pere ii s p turilor vor fi s pa i: În taluz, Vertical i apoi vor fi consolida i cu sus ineri corespunz oare.

Tabelul 9

Natura terenului	Adancimea s p turii		
	Pân la 3 m	De la 3 la 5 m	Peste 5 m
Terenuri obi nuite cu umiditate normal .	Sprijiniri orizontale cu interspa ii de scândur .	Sprijiniri orizontale of r interspa ii.	Sprijinire pe baz de proiecte.
Terenuri infoiate sau terenuri cu umiditate mare	Sprijinire orizontal .	Sprijinire vertical sau continu .	Sprijinire pe baz de proiecte.
Toate terenurile cu afluen a mare de ape subterane	Sprijinire cu parplan e care trebuie b tute la o adâncime de cel puțin 0,75 m de la fundul s p turii		Sprijinire pe baz de proiecte.

În cazul în care an urile de fundare vor dep i adâncimea de 3,00 m se vor avea în vedere prevederile i recomand rile din NP 120-2014, care se refer la excava ii cu adâncimi mai mari de 3,00 m m surate de la suprafa a terenului. Va fi considerat adânc i acea cavitate care are numai par ial excava ii de 3,00 m. Dac s p turile vor dep i adâncimea de – 3,80 m se va avea în vedere realizarea de epuizmente.

Clasa betonului din funda ii se alege în func ie de agresivitatea apelor subterane i a solului.

Nu se recomand construirea de subsoluri, dar dac vor fi construite, recomand m o izolare temeinic ale acestora datorit nivelului variabil ale apelor subterane.

Înainte de s para an ului pentru funda ii, este absolut necesar ca suprafa a terenului s fie cur at i nivelat , îndeprtat stratul excedentar de p mânt, cu pante de scurgere spre exterior, pentru a nu permite stagnarea apelor din precipita ii i scurgerea acestora în s p turile pentru funda ii.

Ultimul strat de p mânt de circa 0,20 m - 0,30 m grosime, din an ul pentru funda ii, se va s pa imediat înainte de turnarea betonului în an ul der funda ie, pentru a se evita efectele cauzate de varia iile de umiditate prin uscarea rocilor din talp sau aportul suplimentar de ap asupra rocilor din talp . Toate aceste lucr ri (s para an ului de fundare, turnarea betonului în an ul de fundare) se vor executa f r îtrerupere în cel mai scurt timp posibil.

Conductele purt toare de ap , care intr i ies din cl dire, vor fi prev zute cu racorduri elastice i etan ate la traversarea zidurilor sau funda iilor.

Trotuarele vor fi etan e fa de cl dire, iar cele din jurul cl dirii vor avea o l ime minim de 1,00 m, fiind confec ionate din asfalt turnat sau din dale de piatr sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor de pe acoperi uri trebuie f cut prin scocuri i burlane care vor conduce la rigole impermeabile, special prev zute în acest scop cu debu ee asigurate i preferabil direct în re eaua de an uri i rigole de colectare mai sus descrise.

Prin m suri de sistematizare, trebuie s se evite stagnarea apelor superficiale la distan e mai mici de 10 m în jurul construc iilor.

Anexele cl dirilor (terase, sc ri, etc.) vor fi fundate de regul la aceea i adâncime ca i construc iile pentru a se evita degradarea lor prin ruperea sau separarea de c tre acestea, iar în func ie de tendin ele de deformare ale terenului prin contrac ie – umflare, se va studia fie legarea rigid ale acestora de construc ii, fie separarea lor complet i tratarea lor ca i construc ii independente.

La excavarea gropii de fundare se va avea în vedere dislocarea integral a resturilor funda iei vechii construc ii. În nici un caz aceste funda ii nu vor fi folosite la noua construc ie.

La executarea umpluturilor de lâng funda ii i sub pardoseli se vor avea în vedere urm toarele:

2. Îndeprtare obligatorie a stratului de p mânt vegetal sau a altor categorii de terenuri improprie pentru umpluturi cum ar fi mълuri, argile moi cu con inut ridicat de materii organice, etc.
3. Umiditatea p mântului s fie cât mai aproape de umiditatea optim de compactare, în cazul terenului din amplasament de 20-25%.
4. Gradul de compactare mediu s fie de 95% i minim de 92% cu abateri de maxim 5% pentru mediu i de 8% pentru minim.

La proiectare i execu ie se vor respecta m surile de mai sus, precum i altele pe care proiectantul de rezisten le consider necesare i care sunt cuprinse în normativele i STAS-urile în vigoare.

Se va solicita opinia geologului în cazul unor eventuale nepotriviri cu stratifica ia descris anterior sau pentru examinarea s p turilor i a t lpiei an ului din terenul de fundare.

2.4. Circulatia

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

Rutiere : Amplasamentul reglementat se leaga direct cu str.Tineretului respectiv direct cu str. Mihai Viteazu, urmand ca aceste doua strazi sa se intersecteze direct cu strada Calea Victoriei care are caracter de Drum National (DN15/E60).

Feroviare, navale, aeriene : nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

) Principarele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

In prezent terenul destinat reglementarii urbanistice si juridice are suprafata de 34.588,00 mp si este alcatuit din 3 imobile teren astfel :

) Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, in suprafata de 7.171,00 mp, aflat in proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian

) Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, in suprafata de 23.541,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda

) Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, in suprafata de 3.876,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda

Pe imobilele teren nr.1 si nr.3 nu exista actualmente edificate cladiri/constructii iar pe imobilul teren nr.2 exista cladirile cu functiuni administrative si de transport (statie ITP, ateliere auto, anexe pentru mici depozitari, etc.) care deservesc activitatea societatii de transport in comun TUP SRL Turda.

In vecinatatea amplasamentului reglementat, pe laturile nordice si estice exista un fond puternic construit.In zona sunt insertii cu caracter economic pe tot frontul vestic al strazii Tineretului pana la intersectia cu strada Calea Victoriei precum si blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4 sau blocuri cu functiuni mixte inspre capatul Nordic al strazii Tineretului cu regim de inaltime P+Mezanin+7(8) etaje unde parterul si mezaninul este ocupat de spatii comerciale, un imobil cu regimul de inaltime P+7E+Er la nord de amplasamentul studiat, imobile de locuinte unifamiliale pe latura vestica respective activitati industriale, servicii si de depozitare pe latura sudica. Toate investitiile propuse prin prezentul PUZ vor avea un impact puternic pozitiv in zona, zona care va fi vitalizata din punct de vedere socio-economic.

) Relationari intre functiuni

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu propunerea de locuire si functiuni complementare pentru imobilul teren nr.1, cu functiunea de zona dedicate pentru spatii administrative/servicii de transport industriale si tehnice propuse pe imobilul teren.nr.2 si cu activitatea de invatamant propuse pe imobilul teren.nr.3

) Aspecte calitative ale fondului construit

In prezent pe terenul propus spre reglementare urbanistica si juridica exista doar cladirile cu functiuni administrative si de transport (statie ITP, ateliere auto, anexe pentru mici depozitari, etc.) care deservesc activitatea societatii de transport in comun TUP SRL Turda, aceste cladiri necesitand lucrari de renovare si modernizare.

) **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiaza de toate serviciile in imediata apropiere a amplasamentului.

) **Asigurarea cu spatii verzi**

Este necesara refacerea de zone verzi aflate pe terenul reglementat si si in vecinatatea imediata..

2.6. Echipare edilitara

Asigurarea cu servicii nu este deficitara acestea aflandu-se in imediata vecinatate (la strada Tineretului). Obiectivul propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona dupa intocmirea proiectelor pe specialitati.

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 constructiilor propuse , nu va fi afectat negativ mediul inconjurator si nu vor fi afectate negativ 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. Prin prezentul PUZ se reglementeaza terenuri pe care urmeaza a fi implementate atat investitii publice cate si investitii private, acestea fiind benefice pentru comunitate.
-) Administratia locala incurajeaza investitiile, iar aceste investitii se realizeaza pe terenuri private, respectiv publice, din fonduri private, respectiv publice, fara sa afecteze negativ vecinatatile sau zonele rezidentiale ale localitatii.
-) Punctul de vedere al elaboratorului : La solicitarea beneficiarului se doreste reglementarea urbanistica si edilitara a celor 3 imobile teren in vederea construirii investitiilor pentru care a fost intocmit planul urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborarii prezentului PUZ, a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr.106/24.03.2021 si Avizul de Oportunitate nr.3/09.03.2022. Prin studiul de oportunitate s-au analizat functiunile dorite a se realiza pe parcelele din terenul studiat/reglementat.

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

3.2. Prevederi conform certificat de urbanism

A fost obtinut certificatul de urbanism nr.106/24.03.2021 pe parcela identificata prin CF nr.57034 Turda, Nr.cad 57034, in suprafata de 7171,00mp, imobil care a generat prezentul PUZ.

Prin certificate de urbanism se certifica urmatoarele :

a) Regimul juridic :

- Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privata.
- Servituri pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii: nu este cazul

b) Regimul economic

- Conform P.U.G. zona apartine UTR IN2 fiind destinata activitatilor industriale nepoluante..
- Folosinta actuala : teren aparent liber
- Zona de impozitare : B ; Rang localitate : II ; Coeficient de corectie : 2,30.

c) Regimul tehnic :

- Imobilul este inregistrat in CF nr.57034 Turda si are nr.cad.57034.
- Terenul are categoria de folosinta : altele
- Suprafata imobil in acte : 7171.00 mp
- Suprafata construita: -nu exista constructii pe CF ul nr.57034 Turda si are nr.cad.57034

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru amplasamentul reglementat se propun conform studiului de oportunitate spatii verzi in procent de 25% dar nu mai putin de 2mp/locuitor din care 5% spatii verzi publice.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul reglementat se leaga direct cu Tineretului. In urma cedarii unei suprafete de teren 671 mp din proprietatea privata a numitilor Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian in proprietatea Municipiului Turda, se va realiza modernizarea strazii Tineretului prin grija noului proprietar. De asemenea, dupa modernizarea circulatiilor vor fi infiintate noi accese auto si pietonale atat pe terenul, ramas dupa cedare, numitilor Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian CF ul nr.57034 Turda, nr.cad.57034 cat si e terenul detinut de catre Municipul Turda identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, respective CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819.

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

In urma procesului de zonificare se propune urmatoarele Unitati Teritoriale in cadrul terenului reglementat prin prezentul PUZ :

UTR LI4_1 – Zona locuinte colective si functiuni complementare – imobil teren in suprafata actuala de 7171 mp, identificat prin CF ul nr.57034 Turda, nr.cad.57034 aflat in proprietatea numitilor Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian

UTR IS1 - Zona institutii si servicii publice – imobil teren in suprafata actuala de 3876 mp, identificat prin CF ul nr. 65819 Turda, nr.cad. 65819 aflat in proprietatea Municipiului Turda

UTR IS2 - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante – imobil teren in suprafata actuala de 23541 mp, identificat prin CF ul nr. 65818 Turda, nr.cad. 65818 aflat in proprietatea Municipiului Turda

Procentul de ocupare al terenurilor - POT :

UTR LI4_1 - Zona locuinte colective si functiuni complementare :

P.O.T. MAX=35.00 %

UTR IS1 - Zona institutii si servicii publice :

P.O.T. MAX=65.00 %

UTR IS2 - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante

P.O.T. MAX=50.00 %

Coeficient de utilizare al terenurilor - CUT :

UTR LI4_1 - Zona locuinte colective si functiuni complementare :

C.U.T. MAX=2,70

UTR IS1 - Zona institutii si servicii publice :

C.U.T. MAX=1,30

UTR IS2 - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante

C.U.T. MAX= 2

Regimul de în l ime maximal stabilit prin P.U.Z. :

UTR LI4_1 - Zona locuinte colective si functiuni complementare :

9 niveluri supratereane = P+8 ; Hmax=30 m

UTR IS1 - Zona institutii si servicii publice :

2 niveluri supratereane = P+1 ; Hmax=10 m

UTR IS2 - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante :

7 niveluri supratereane = P+6 ; Hmax=25 m

Procent minim spatii verzi :

UTR LI4_1 - Zona locuinte colective si functiuni complementare : **25% dar nu mai putin de**

2mp/locuitor, din care 5% spatii verzi publice

UTR IN2_1 - Zona institutii si servicii publice : **20%**

UTR IN2_2 - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante : **20%**

Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii fata de aliniament si fata de limitele laterale:

Amplasarea constructiilor pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie se va face doar in zona construabila a ficarei parcele si cu retragerile conform planului de reglementari anexat.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat se va racorda la toate retelele din zona.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.):

Toate deseurile se depoziteaza selectiv. Prin realizarea investitiei nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

In timpul realizarii investitiei si a utilizarii, nu sunt cazuri de producere de riscuri naturale.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise situate la punctul gospodaresc propus si transportate periodic de firma de salubritate la rampa de gunoi autorizata, in baza unui contract de servicii cu aceasta.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi Nu sunt necesare consolidari de maluri

Se vor amenaja zone verzi, plantate cu arbori si arbusti.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de partimoni, prin instituirea de zone protejate : nu e cazul
- Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana : nu e cazul
- Valorificarea potentialului turistic si balnear : nu e cazul
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore : nu e cazul

3.8.Obiective de utilitate publica

Lista obiectivelor de utilitate publica :

Cresa propusa pe imobilul teren in suprafata actuala de 3876 mp, identificat prin CF ul nr. 65819 Turda, nr.cad. 65819 aflat in proprietatea Municipiului Turda

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona :

Teren proprietatea publica: imobilele teren identificate prin CF nr. 65819 Turda, nr.cad. 65819 , respectiv CF nr. 65818 Turda, nr.cad. 65818 si zonele aferente circulatiei publice din vecinatatea terenului reglementat

Teren proprietatea privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata a persoanelor fizice : imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, teren care a generat PUZ-ul.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse :

Se propune trecerea unei suprafete de teren de 671 mp din proprietatea privata a numitorilor Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian in proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafetei de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, in suprafata actuala de 7171 mp.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Conform datelor prezentate, studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor privati care au generat PUZ-ul respective a beneficiarului public si anume Municipiul Turda.

Din momentul materializarii prevederilor PUZ ului creste calitatea vietii locuitorilor zonei, si de asemenea si interesul altor beneficiari de a investii in zona.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexa 1, a HG 1076/2004 cu complet rile i modific rile ulterioare)

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei**

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.

- **Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Investitiile publice si investitia privata in zona studiata va sustine materializarea programului de dezvoltare a localitatii.

intocmit,
arh. Claudiu Piper



intocmit,
arh. Beldean Andra



intocmit,
arh.urb. Cosmin Chisu



- VOLUM II -

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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei reglementate.
- 2) Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.
- 4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-șef al Municipiului Turda.

1.2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:
 -) Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului – republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 -) Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 -) HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu modificările și completările ulterioare;
 -) Ordinul MLPAT nr. 176N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
 -) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicat cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- 2) Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice amplasamentului.

1.3. Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul zonei reglementate.
- 2) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- 3) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament local de urbanism.
- 4) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua în considerare sursele de asigurare a securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- 5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

1.4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

- 1) Consiliul local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- 2) Consiliul local va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- 3) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a municipiului și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale municipiului și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

1.5. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

- 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.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

) Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este în intravilanul municipiului Turda

) Paduri

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

) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona reglementată nu cuprinde terenuri cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate

) Zone construite protejate

Zona studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), situri arheologice clasate ca LMI sau inventariate în Registrul Arheologic Național (RAN) sau zone construite protejate.

) Zone expuse la riscuri naturale

Pe baza studiului geotehnic anexat, zona studiată se încadrează în categoria de risc geotehnic redus, luând în considerare condițiile de teren, apa subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 1) La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare.
- 2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism:
 -) (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
 -) (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1.: UTR LI4_1 - zona locuinte colective si functiuni complementare

1. CARACTERUL ZONEI

) zona locuinte colective si functiuni complementare

1.1. Condiționări generale

-) Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucruri asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
-) 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 studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați 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 gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrurilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi prin strate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
-) Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
-) În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrurilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
-) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atribuția acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți

-) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea condițiilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.
-) Suprafața de teren necesară realizării profilurilor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic de zonă este declarat de utilitate publică și va fi transferat în domeniul public, conform prevederilor legale.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări principale

-) Locuințe colective și funcțiuni complementare (comercial, birouri/administrativ, alimentație publică, servicii medicale și alte servicii nepoluante)
-) Amenajări și lucruri tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
-) Construcții, instalații și amenajări provizorii precum instalații și amenajări pentru activități culturale și altele asemenea.

2.2. Utilizări admise

- J Spații de învățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, .a.) spații de agrement și amenajări pentru spectacole în aer, ș.a.), construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinic, centru medical, centru de permanență, ș.a.), extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, locuințe de serviciu. Construcții administrative (fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri), financiar-bancare (filiale bancare, asigurări), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, piață, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale).
- J Dotări de interes orienezesc teritorial, servicii nepoluante
- J Construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- J Se admite extinderea și/sau etajarea/mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- J Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustic) peste normele admise;
 - o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz;
- J Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- J Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- J Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hal de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau de membrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- J 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;
- J Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise;
- J Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- J Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- J Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcurilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricărui panou, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- J Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

) Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor vor respecta prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul apelor, mediului, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

) Parcelarul existent va fi proiectat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

) Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 8 m de la aliniament (limita nordică);

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu :

- o minim 12 m, față de limita vestică
- o minim 3 m, față de limita estică
- o minim 8 m față de limita sudică

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, cu condiția asigurării însoțirii tuturor încăperilor de locuit conform Ordinului ministrului sănătății, cu nr. 536 din 21 iunie 1997, cu privire la aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, în Anexa la art.2, articol care reglementează faptul că *“amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.”*

3.5. Condiții de acces și circulații

) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituit, conform Codului Civil peste maxim o parcelă ;

) Pentru toate obiectivele se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- J Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv HGR 525/1996.
- J Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m
- J Parcarea și staționarea autovehiculelor, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. În lățimea maximă a construcțiilor

- J Regimul de în lățime admis este: 9 niveluri = Parter + 8 Etaje; Hmax=30 m

3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- J Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatică .a., depreciază valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- J **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o în lățime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- J **Ap potabil, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Construcțiile necesită alimentarea cu apă potabilă, aceasta fiind condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe și vidanjabile; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura stropirii; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri pe domeniul public este interzisă.
- J **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat;
- J **Salubritate** Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestre;
- J **Realizarea rețelelor edilitare** Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de acest natur; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- J Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - o 25 %, minim, nu mai puțin de 2 mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice
- J Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. Se accepta și alte materiale, dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J Pavimentele exterioare; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;

3.11. Împrejmuiri

- J Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- J Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J În lățimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii..)
- J Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mește; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim: 35 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 2.7

3.2.: UTR IS1 - zona instituții și servicii publice

1. CARACTERUL ZONEI

] zona care concentrează dotări de învățământ, culturale, administrative, sociale și comerciale.

1.1. Condiționări generale

-] Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
-] 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 studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați 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 gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi protejate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
-] Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
-] În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
-] Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atribuția acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți

-] Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea serviciilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, etc. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiuri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.
-] Suprafața de teren necesară realizării profilurilor serviciilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic de zonă este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări principale

-] Spații de învățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, etc.) spații de agrement și amenajări pentru spectacole în aer, ș.a.), construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinic, centru medical, centru de permanență, ș.a.), extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, locuințe de serviciu. Construcții administrative (fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri), financiar-bancare (filiale bancare, asigurări), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, piață, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale.

- J) Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- J) Construcții, instalații și amenajări provizorii precum instalații și amenajări pentru activități culturale și altele asemenea.

2.2. Utilizări admise

- J) Construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - o să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - o suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - o să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- J) Construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- J) Se admite extinderea și/sau etajarea/mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, 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 admise". Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- J) Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustic) peste normele admise;
 - o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- J) Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulantă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- J) Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- J) Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hal de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- J) 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;
- J) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- J) Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor vor respecta prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul apelor, mediului, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi proiectat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 3 m de la aliniament;
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul;

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 3 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, cu condiția asigurării însoțirii tuturor încăperilor de locuit conform Ordinului ministrului sănătății, cu nr. 536 din 21 iunie 1997, cu privire la aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației, în Anexa la art.2, articol care reglementează faptul că *“amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solștiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.”*

3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituit, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv HGR 525/1996.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m
- Parcarea și staționarea autovehiculelor, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este: 2 niveluri = Parter + 1 Etaj; Hmax=10 m

3.8 Aspectul exterior al cl dirilor

- J) Autorizarea execut rii construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J) Autorizarea execut rii construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatica .a., depreciaz valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzis , autoritatea public având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- J) **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile i categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, form sau amplasare s nu altereze caracteristicile arhitecturale i ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în a a fel încât s nu constituie elemente care obtureaz sau concureaz cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care s nu asigure o în lțime utilă de trecere pietonal de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alam , sticl , lemn. Pentru evitarea polu rii luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunț i nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitar

- J) **Ap potabil , canalizare menajer i canalizare pluvial** - Construcțiile necesit alimentarea cu ap potabil , aceasta fiind condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua public de ap potabil și la rețeaua publică de canalizare menajer ; Este interzis realizarea racord rii la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etan e vidanjabile; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzis ; C minele de vizitare i c minul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate f r a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind pic tura stre ini; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperi uri pe domeniul public este interzis .
- J) **Energie electric , telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electric , telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subteran pân la limita de proprietate, cu respectarea reglement rilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localit ți a rețelelor edilitare subterane; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat;
- J) **Salubritate** Platformele publice destinate depozit rii recipientelor de colectare selectiv a de eurilor menajere vor fi amenajate la distanț de minimum 10,0 m de ferestre;
- J) **Realizarea rețelele edilitare** Montarea echipamentelor tehnice, se execut în varianta de amplasare subteran ori, dup caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natur ; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localit ți a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- J) Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim: 20 %,
- J) Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. Se accepta si alte materiale, dac aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora i nu depreciaz aspectul general al zonei;
- J) Pavimentele exterioare; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale i îndep rtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;

3.11. Împrejmuiri

-) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
-) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
-) În lățimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii..)
-) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mește; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim: 65 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 1.3

3.3.: UTR IS-2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante

1. CARACTERUL ZONEI

) zona care concentrează activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanale, industriei ușoare, depozite, garaje, autobaza autovehicule transport comun, prestări servicii anexe complementare care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1. Condiționări generale

-) Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
-) 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 studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați 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 gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi protejate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
-) Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
-) În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
-) Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atribuția acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți

-) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.
-) Suprafața de teren necesară realizării profilurilor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic de zonă este declarat de utilitate publică și va fi transferat în domeniul public, conform prevederilor legale.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări principale

- J Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spațiile pentru producția de mașini, ateliere mecanice, autobaza autovehicule transport comun, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;
- J Construcții necesare funcțiunii, platformele și spațiile de depozitare utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;
- J Amenajări în lucrările tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,
- J Amenajări în lucrările tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise

- J Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesar elaborarea unei documentații PUZ;
- J Construcții administrative (Sedii/filiale/sucursale sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, Sedii de birouri), construcții financiar-bancare (filiale bancare, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, supermarket, en-gros, piață, alimentație publică, servicii, autoservice, servicii pentru autovehicule, oficiu poștal, .a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale, centre de cercetare și formare profesionale, ș.a.)
- J Spații de învățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, .a.) spații de agrement și amenajări pentru spectacole în aer, ș.a.), construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinic, centru medical, centru de permanență, ș.a.), , extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, locuințe de serviciu.
- J Construcții, instalații și amenajări provizorii precum instalații și amenajări pentru activități culturale și altele asemenea.
- J Locuințe colective cu acordul autorității publice locale;
- J Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustic) peste normele admise;
 - o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz, cu acordul autorității publice locale;
- J Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

- J Construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - o s fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - o suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală ;
 - o s fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- J Construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- J Se admite extinderea și/sau etajarea/mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, 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 admise". Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- J Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- J Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hal de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de creștere a animalelor; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoie; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- J 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;
- J Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- J Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor vor respecta prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul apelor, mediului, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- J Parcelarul existent va fi pus în funcție pentru a asigura o cât mai bună servire a funcțiunii existente. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- J Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 3 m de la aliniament;
- J Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul;

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- J Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 3 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt.

3.3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- J Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, cu condiția asigurării însoțirii tuturor încăperilor de locuit conform Ordinului ministrului sănătății, cu nr. 536 din 21 iunie 1997, cu privire la aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației, în Anexa la art.2, articol care reglementează faptul că *“amplasarea clădirilor destinate locuitorilor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.”*

3.5. Condiții de acces și circulații

- J Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituit, conform Codului Civil peste maxim un parcel;
- J Pentru toate obiectivele se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- J Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- J Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- J Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- J Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- J Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- J Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv HGR 525/1996.
- J Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m
- J Parcarea și staționarea autovehiculelor, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- J Regimul de înălțime admis este: 7 niveluri = Parter + 6 Etaje ; Hmax=25 m

3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- J Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatică ș.a., depreciază valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- J **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- J) **Ap potabil , canalizare menajer i canalizare pluvial** - Construcțiile necesit alimentarea cu ap potabil , aceasta fiind condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua public de ap potabil i la rețeaua publică de canalizare menajeră; Este interzisă realizarea racord rii la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etan e vidanjabile; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzis ; C minele de vizitare i c minul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate f r a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind pic tura stre ini; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperi uri pe domeniul public este interzis .
- J) **Energie electric , telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electric , telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subteran pân la limita de proprietate, cu respectarea reglement rilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localit ți a rețelelor edilitare subterane; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat;
- J) **Salubritate** Platformele publice destinate depozit rii recipientelor de colectare selectiv a de eurilor menajere vor fi amenajate la distanț de minimum 10,0 m de ferestre;
- J) **Realizarea rețelele edilitare** Montarea echipamentelor tehnice, se execut în varianta de amplasare subteran ori, dup caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațad ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natur ; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localit ți a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- J) Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim: 20 %,
- J) Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate i echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. Se accepta si alte materiale, dac aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J) Pavimentele exterioare; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale i îndep rtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;

3.11. Împrejmuiri

- J) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- J) Autorizarea execut rii împrejmuirilor este permis numai dac aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- J) În lțimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porțiilor de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii..)
- J) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste ni e se vor realiza obligatoriu in cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILIT ȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim: 50 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 2

- VOLUM 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 cuprind 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 constituie 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 filierei 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 autorizatiilor de construire pentru zona reglementata.

intocmit,
arh. Claudiu Piper



intocmit,
arh. Beldean Andra



intocmit,
arh.urb. Cosmin Chisu

