



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

CONSTRUIRE 2 HALE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

municipiul Turda, str. Cotita nr.16, jud. Cluj

Beneficiari: **H&H INVEST S.R.L.**
sat. Luna, com.Luna,f.n., Jud. Cluj

Proiectant: CORBY ARHIDESIGN S.R.L
str.Fochistilor, nr.6, loc. Blaj, jud. Alba

Simbol
proiect: 24 / 2020

Faza proiect: PUZ

Aprilie 2022

Fișa proiectului

Beneficiar : H&H INVEST S.R.L.
sat. Luna, com.Luna,f.n., Jud. Cluj

Obiectiv : Plan Urbanistic Zonal – pentru obiectivul

CONSTRUIRE 2 HALE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

municipiul Turda, str. Cotita, nr.16, jud. Cluj

Lista de semnături:

Sef proiect Urbanism

arh. Cosmin Chisu

Proiectat :

arh. Victor Corbean

arh. Claudiu Piper

Desenat:

arh. Victor Corbean





BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU
FIȘA PROIECTULUI
BORDEROU

vol. I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 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 functionala
 - reglementari, bilant territorial, indici urbanistici 3.6.
- Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

vol. III - DISPOZITII GENERALE

B. ANEXE

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

C. PIESE DESENATE:

U01 – Plan de incadrare in zona	-
U02 – Plan incadrare PUG // localitate	-
U03 – Plan de situatie existent	SCARA 1:500
U04 – Zonificare UTR existent	SCARA 1:500
U05 – Plan reglementari urbanistice propuse	SCARA 1:500
U06 – Plan mobilare urbana propusa	SCARA 1:500
U07 – Plan regim juridic	SCARA 1:1000
U08 – Plan reglementari edilitare	SCARA 1:500



- vol. I -

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului:	CONSTRUIRE 2 HALE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Amplasamentul obiectivului:	municipiul Turda, str. Cotita, nr.16, jud. Cluj
Proiectantul lucrării:	CORBY ARHIDESIGN S.R.L. str. Fochistilor, nr.6, loc.Blaj, jud.Alba
Beneficiarul lucrării:	H&H INVEST S.R.L. sat. Luna, com.Luna,f.n., Jud. Cluj
Simbol proiect:	24 / 2020
Faza de proiect:	P.U.Z.

1.2 Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program:

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

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

Terenul care a generat prezentul studiu de urbanism are o suprafata de 5647.00 mp conform CF 60114.

Terenul care va fi reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafata totala de 11294.00 mp si exte compus din CF 60114 (5647.00 mp) si CF 60115 (5647.00 mp).

Obiectul lucrării:

Plan urbanistic zonal –

CONSTRUIRE 2 HALE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

consta in rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice pentru crearea de zona industriala in vederea construirii a doua hale.

Plan urbanistic zonal –consta in rezolvarea problemelor de reglementare urbanistica privind, stabilirea regimului de inaltime si a retragererilor fata de limite, respectiv modificarea unor reglementari avizate in PUG, fara depasirea Procentului de ocupare a terenului si a Coeficientului de utilizare a terenului.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in intravilanul mun. TURDA, apartine UTR DT3 fiind destinat activitatilor industriale.

Vecinatati:

- la S-V – Paraul Racilor
- la N-V – vecin proprietate privata
- la N-E – proprietate privata
- la S-E – proprietate private (CF60115) si drum acces – domeniul public cu legatura spre Str. Clujului

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
60114TURDA	60114	5647 mp	5647 mp
60115TURDA	60115	5647 mp	5647 mp

□ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:**

Zona studiata/reglementata se afla in intravilanul municipiului Turda, intre str. Clujului la N-E si paraul Racilor la S-V.

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

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

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

Nevoia de investitii si creare de locuri de munca este in continuare ridicata, dovada si implicarea administratiei publice locale pentru crearea de zone cu activitati economice.

1.3 Surse documentare

- P.U.G. si R.L.U. loc. Turda
- Certificatul de urbanism nr 254 din 10.09.2020 emis de primaria Turda
- Studiu de oportunitate in vederea elaborarii PUZ
- proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:
- PUZ-uri elaborate si Regulamentele aferente in zone cu dezvoltare asemanatoare.



- Prevederile preluate din PUG municipiu Turda :

DENUMIREA U.T.R.: DT3

LOCALIZARE: EXTINDERE CARTIERUL TURDA NOUĂ

DELIMITĂRI: STR. CLUJULUI, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TURDA, PÂRÂUL COPĂCENI, LIMITA ESTICĂ PE TRASEUL OCOLITOAREI CONFORM SCHIȚA ANEXATĂ.

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE: CULTURI AGRICOLE

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN PARȚIAL NECONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT PARTER, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA, EXTINDEREA ȘI MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR NUMAI ÎN CADRUL INCINTELOR EXISTENTE.

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

RESTRICȚII:

NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCȚII ÎN AFARA INCINTELOR EXISTENTE.

ESTE INTERZISĂ AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE.

CONSTRUCȚIILE AMPLASATE LA FRONTUL DN1-E60 ȘI AMENAJĂRILE DIN ZONĂ VOR AVEA OBLIGATORIU AVIZUL ADMINISTRAȚIEI DRUMURILOR.

SE INSTITUE ZONA DE PROTECȚIE A PÂRÂULUI COPĂCENI PE FÂȘIA DE 15 M LĂȚIME DE O PARTE ȘI ALTA.

INDICI DE CONTROL:

SE VOR STABILII PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE OBIECTIV, ÎN FUNCȚIE DE NECESITĂȚILE TEHNOLOGICE.

Studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral.Studiu Geotehnic

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei

- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1.Evolutia zonei

□ Date privind evolutia zonei

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

Zona studiată este alcătuită din mai multe parcele:

Terenul care a generat prezentul studiu de urbanism are o suprafață de 5647.00 mp conform CF 60114.

Terenul care va fi reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafață totală de 11294.00 mp și este compus din CF 60114 (5647.00 mp) și CF 60115 (5647.00 mp).

Terenul care a generat PUZ-ul se află în proprietatea beneficiarului și se învecinează pe laturile S-E și N-E cu drumul de acces , pe latura S-V cu paraul Racilor și pe latura N-V cu o proprietate privată

2.2.Incadrare in localitate

□ Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

la S-V – Paraul Racilor

la N-V – proprietate privată

la N-E – proprietate private

la S-E – proprietate private (CF 60115) și

drum acces – domeniul public cu legătura spre Str. Clujului

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

Amplasamentul studiat/reglementat(cf 60114 și CF 60115) se află în intravilanul localității Turda, cu acces din str. Cotita de pe latura S-E, iar accesul pe parcela aferentă CF 60114 se realizează pe un drum din incinta zonei studiate care trece prin parcela aferentă CF 60115.

Rețele de distribuție utilități în zonă : rețele de electricitate , rețea de apă și canalizare, rețea de gaz.

Proprietatea asupra imobilelor: conform extraselor de CF (CF60114 și CF 60115)

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Condiții fizico-naturale ale teritoriului

Localizare.

Terenul pentru care se execută studiul geotehnic se află în mun. Turda, str. Cotita nr.16, județul Cluj, fiind încadrat conform planului anexat.

Geomorfologia și geologia zonei:

Geologic regiunea este accentuată, făcând parte din așa numitele dealuri subcarpatice ale Transilvaniei care încadrează larg dezvoltatele terase ale câmpiilor însoțite de eroziunile specifice, vârsta lor fiind miocenă. Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană, formată în paleogen datorită prăbușirii 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, șisturi cu radiolari, dispuse peste sarmațianul format din: marne, argile nisipoase, tuf, sare, etc. Sarea este prezentă în această zonă la Băile Sărute Turda, arealul Durgău – Valea Sărată respectiv Salina Turda, continuându-se până spre Valea Florilor, Cojocna și Dej.

Structura geologică

Sub raport geologic, municipiul Turda se află în zona de contact a formațiunilor de vârstă jurasică, reprezentate prin calcare recifale din masivul Trascau și sedimentarul terțiar al bazinului Transilvaniei, format aici din marne, argile, gresii, tufurivulcanice și formațiuni evaporitice – în special formațiunile de sare și gips.

Clima

Clima este plăcută, de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimte și influențe atlantice 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 maximă 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.

Regimul de precipitații se încadrează în zone cu > 500 mm coloană de apă.

Hidrografia.

Rețeaua hidrografică din depresiune are ca principal reprezentant râul Arieș. În legătură cu regimul de scurgere a acestui râu, se poate afirma că el este relativ constant, cu perioade de ape mari primăvara și ape mici toamna și iarna. Apele subterane (reprezentate în special de apele freatice) au condiții relativ bune de dezvoltare în depozitele permeabile din lunca largă a Arieșului.

Raul Aries este un curs de apa cu debit permanent, dar poate avea si un caracter torrential, dar suprafata luata in studiu este in afara oricaror motive de ingrijorare din punctul de vedere al raului Aries. In apropierea perimetrului, la limita sud-vestica a acestuia, se afla cursul Vaii Racilor, afluent de stanga a Ariesului, care de asemenea este un curs de apa cu debit permanent, dar mult mai redus.

Neotectonica și seismicitatea zonei.

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

Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este la 0,90 m de la nivelul terenului

Tabelul 4

	Tara	39,86		
	Masă probă umedă+tara	943,71		
	Masă probă uscată+tara	920,27		
	Umiditate	23,44		
	Masă probă uscată	880,41		
	Masă probă uscată pt. Încercare	314,28		
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00	
	Blocuri	> 200 – 630	0,00	
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00	
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00	
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	4,28	
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	2,72	
	Nisip mare	> 0,63 – 2	7,40	
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	6,15	
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	8,08	
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	8,36	
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	9,16	
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	7,42	
	Argilă	≤ 0,002	46,29	

Tabelul 5

Tara	40,35		
Masă probă umedă+tara	863,79		
Masă probă uscată+tara	831,22		
Umiditate	32,57		
Masă probă uscată	790,87		
Masă probă uscată pt. încercare	247,16		
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	2,19
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	1,62
	Nisip mare	> 0,63 – 2	3,26
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	4,38
Pământ fin	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	6,17
	Praf mare	> 0,02 – 0,063	10,73
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	11,89
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	8,34
Argilă	≤ 0,002	51,42	

Tabelul 6

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

$p_{conv} = 360 \text{ kPa}$

Tabelul 7

Factorii de luat în considerare	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmenete	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat de inundație	3
Riscul geotehnic	Redus	10
Zona seismică $a_g = 0,10$	-	1
TOTAL		11
Categoria geotehnică	2	

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

Tabelul 8

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

Categorie geotehnică 2 – Risc geotehnic MODERAT

CONDITII DE FUNDARE:

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

$D_f = - 1,50 \text{ m de la CTA}$

2.4.Circulatia

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

Rutiere : Amplasamentul, se leaga de strada Clujului prin intermediul str. Cotita- cu o latime carosabila existenta de 6.5 m care se doreste largita la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesare accesului cu masini de dimensiuni mai mari care sa contina atat alei pietonale cat si auto. Prevedere preluata din documentatia urbanistica avizata anterior din vecinatatea amplasamentului studiat.

Disfunctiuni : nu sunt

Feroviare, navale, aeriene : nu e cazul

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

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

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

Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi : Se propune largirea sectiunii carosabila a drumului de acces (str. Cotita) de la 6.5 m la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesara. Prevedere preluata din documentatia urbanistica avizata anterior din vecinatatea amplasamentului studiat.

Capacitati si trasee ale transportului in comun : Nu este cazul
Intersectii cu probleme : nu este cazul

2.5.Ocuparea terenurilor

□ **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Terenul care va fi reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafata totala de 11294.00 mp si este compus din CF 60114 (5647.00 mp) si CF 60115 (5647.00 mp).

Terenul care a generat prezentul studiu de urbanism are o suprafata de 5647.00 mp conform CF 60114. Pe amplasament exista o constructie existenta cu o suprafata de 323.00 mp.

Terenul care mai este cuprins in zona studiată/reglementata are o suprafata de 5647.00 mp conform CF 60115 si pe acest amplasament exista o constructie existenta de 326.83 mp.

Disfunctiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- suprafata ocupata , limite si vecinatati

Terenul are o suprafata totala de 11294.00 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia: curti constructii si drum public

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT

S.teren = 11294,00 m²

S.construită.existentă = 649.83 m²

S.desfasurată.existentă= 649.83 m² -

P.O.T.existent = 5.75% /// C.U.T.existent= 0.057

□ **Relationari intre functiuni**

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

□ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Terenul care va fi reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafata totala de 11294.00 mp si este compus din CF 60114 (5647.00 mp) si CF 60115 (5647.00 mp).

Terenul care a generat prezentul studiu de urbanism are o suprafata de 5647.00 mp conform CF 60114. Pe amplasament exista o constructie existenta cu o suprafata de 323.00 mp.

Terenul care mai este cuprins in zona studiată/reglementata are o suprafata de 5647.00 mp conform CF 60115 si pe acest amplasament exista o constructie existenta de 326.83 mp.

□ **Asigurarea cu spatii verzi**

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

2.6. Echipare edilitara: In zona exista retele edilitare.

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 partimoniu ce necesita protectie: nu e cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.
- Functiunile propuse nu produc noxe ce depasesc valorile admise. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

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

2.8. Optiuni ale populatiei

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

3. 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

4. Anterior Planului urbanistic zonal s-a intocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat functiunea dorita a se realiza pe amplasamentul studiat.

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

3.2. Prevederi ale PUG

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

A fost obtinut certificatul de urbanism nr. 254 din 10.09.2020 care certifica :

a) Regimul juridic :

- Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privata.

b) Regimul economic

- Conform P.U.G. zona apartine UTR DT3 fiind destinata activitatilor industrial, de depozitare si transport si cultive agricole

- Folosinta actuala : teren ocupat

- Zona de impozitare : C ; Rang localitate : II ; Coeficient de corectie : 2,2

c) Regimul tehnic :

Terenul care va fi studiat/reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafata totala de 11294.00 mp si este compus din CF 60114 (5647.00 mp) si CF 60115 (5647.00 mp).

In prezent terenul care a generat prezentul studiu de urbanism este inregistrat in C.F. nr.60114-Turda, nr.cad.60114 cu categoria de folosinta curti constructii si suprafata de 5647.00 mp

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru parcela se va crea o zona verde de min 20% amenajata cu gazon, abusti, arbori.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul, se leaga de strada Clujului prin intermediul str. Cotita- cu o latime carosabila existenta de 6.50 m care se doreste largita la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesare accesului cu masini de dimensiuni mai mari care sa contina atat alei pietonale cat si auto. Prevedere preluata din documentatia urbanistica avizata anterior din vecinatatea amplasamentului studiat.

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

In concordanta cu prevederile PUG, pe terenul care a generat acest studiu de urbanism (CF 60114) s-a propus dezvoltarea a doua hale industriale, imprejmuire proprietate, amenajari exterioare si racorduri si bransamente la utilitati.

Terenul care va fi studiat/reglementat prin prezentul studiu de urbanism are o suprafata de 11294.00 mp, acesta face parte acum din U.T.R. –DT3 si va pastra functiunea dominanta de ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

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

Procentul de ocupare al terenurilor

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

- POT MAXIM - 60%**

Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

În cadrul zonei, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum și regimul de înălțime propus (2 niveluri), coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 1.2.

- CUT MAXIM – 1.2**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

H max=2 niveluri

Limita alinierii, retrageri

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

Amplasare cladirilor fata de limitele zonei studiate/reglementate :

- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura N-V a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura N-E a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura S-E a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura S-V a parcelei studiate
- retragere de 5 m fata de albia minora a paraului Racilor conform Avizului Apelor Romane.(zona neconstruabila).

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

- **OBSERVATII : Amplasarea constuctiilor se va face si respectandu-se Normativul P118-99.**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare: În zona există rețele edilitare. Amplasamentul studiat se va racorda la rețele edilitare existente în zona.

3.7. Protecția mediului

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

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de partimoniou, 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

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. este in proprietate privata conform CF-uri anexate.

Lista obiectivelor de utilitate publica : nu e cazul

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

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

Teren proprietatea privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata a persoanelor fizice : Terenul destinat investitiei care a generat PUZ-ul are o suprafata de 5647 mp, iar terenul care va fi studiat/reglementat prin prezentul regulament este de 11294.00 mp.

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

Din momentul materializarii investitiei, ca in orice zona, creste interesul altor beneficiari de a investii in zona.

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

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

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

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

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



- vol. II -

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

DENUMIRE U.T.R.: DT3

LOCALIZARE: EXINDERE CARTIERUL TURDA NOUA

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

FUNCTIUNE DOMINANTA: ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : CULTURI AGRICOLE

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

REGLEMENTARI PROPUSE:

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

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

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

ESTE INTERZISA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE.

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

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

INDICI DE CONTROL:

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) – PROPUȘ DENUMIRE UTR – DT3

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat, în concordanță cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare;

-Legea 50/1991 REPUBLICATA PRIVIND Autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

-Regulamentul General de Urbanism aprobat în HG 525/1996

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

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

4.1. Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., în baza legii 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.



4.2. Modificarile prin P.U.Z. ce intaresc R.L.U. (au reguli mai stricte decat R.L.U), nu se considera derogari.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1. Functiunea principala a zonei studiate este : activitati industriale de depozitare si transport.
- 4.2. Functiuni complementare: Functiuni administrative, spatii cazare si alimentatie publica.
- 4.3. Platformele exterioare betonate vor fi prevazute cu strat impermeabil.
- 4.4. Se vor lua masuri pentru protectia mediului privind evacuarea deseurilor generate pe amplasament.
- 4.5. Zona verde se va amenaja in procent de min 20%.
- 4.6. Principalul beneficiar, proprietarul terenului poate instraina parcela in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.
- 4.7. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural specific functiunii care o poarta.
- 4.8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism.

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

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1. **Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul particular.
- 6.2. **Limita alinierii, retrageri**

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

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:



- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura N-V a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura N-E a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura S-E a parcelei studiate
- retragere a construcțiilor cu min.3 m fata de latura S-V a parcelei studiate
- retragere de 5 m fata de albia minora a paraului Racilor conform Avizului Apelor Romane.(zona neconstruibila).

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul carosabil la zona studiata/reglementata se va realiza din str. Cotita. Accesul la parcela aferenta CF 60114 se realizeaza prin parcela aferenta CF 60115.
- 7.2. Se va realiza asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, la toate constructiile principale respectandu-se normativul P118-99.
- 7.3. Un teren pentru a fi constructibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protecatie civila.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

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

- 10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, sau gazon constituind min 20% din suprafata incintei.
- 10.2. Pentru crearea unei imagini agreabile, se va constitui spre strada intre cladire si trotuar, zona verde plantata

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

10.4. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.

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

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

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

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

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

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

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

11.2. Unitatea functionala cu SUPRAFATA 11294.00 mp conform CF 60114 si CF60115: DT3– Activitati Industriale, de depozitare si transport.

P.O.T. MAXIM admis = 60%

C.U.T. MAXIM admis = 1,2 (h maxim P+1)

Zone verzi min 20,0%

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR FUNCTIONALE

12. In cadrul UTR terenul studiat reprezinta unitatea functionala – DT3

DELIMITARI: STR. CLUJULUI, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI TURDA, PARAU COPACENI.

FUNCTIONE DOMINANTA: ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

FUNCTIONI COMPLEMENTARE :FUNCTIONI INDUSTRIALE, ADMINISTRATIVE, SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

DISPONIBILITATI DE TEREN: TEREN PARTIAL NECONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE INALTIME PREPONDERENT PARTER

REGLEMENTARI PROPUSE:

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

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



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

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

ZONA VERDE SE VA AMENAJA IN PROCENT DE MIN. 20%, IN REST PLATFORME SI AMENAJARI DE CIRCULATIE RUTIERA

ESTE INTERZISA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE.

12.2.Reglementari:

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

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

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

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

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

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

- Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

12.4. Indicatori urbanistici

POT max. propus =60%;

CUT max.admis = 1.2

h max. = 2 niveluri

13. Cai de comunicatie

13.1. Destinatia: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

Amplasamentul, se leaga de strada Clujului prin intermediul str. Cotita- cu o latime carosabila existenta de 6.50 m care se doreste largita la 10 m pentru a se asigura dimensiunea necesare accesului cu masini de dimensiuni mai mari care sa contina atat alei pietonale cat si auto. Prevedere preluata din documentatia urbanistica avizata anterior din vecinatatea amplasamentului studiat.

- . Caille de acces auto si pietonal de interior se vor proiecta conform Normativelor in vigoare.

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

14. Spatii verzi

14.1. Destinatia: spatii verzi plantate minim 20%

- Investitorii au sarcina de a amenaja spatii verzi noi

- Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

15. Gospodaria deseurilor

15.1. Destinatia: Punct gospodaresc

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

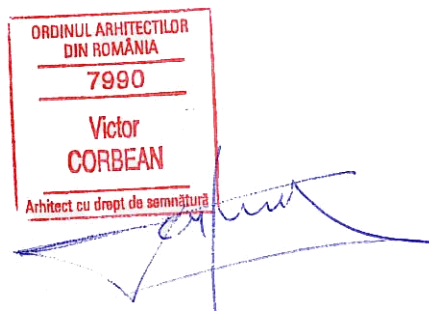
16. Echiparea edilitara

16.1. Destinatia: Racoruri si bransamente

- Utilitatile se vor realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

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

colaboratori,
arh. Victor Corbean
arh. Claudiu Piper



intocmit,
arh. Cosmin Chisu



DISPOZITII GENERALE:

□ Rolul R.L.U.

- prezentul R.L.U. , dupa avizare P.U.Z., va deveni baza legala a intocmirii si avizarii documentatiilor pentru construire in zona reglementata prin prezentul P.U.Z.
- regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intreaga suprafata a P.U.Z. Durata de valabilitate a P.U.Z. si R.L.U. este de 10 ani.
- R.L.U. aferent PUZ contituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale a municipiului Turda.
- modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliaza prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea filierai de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala si pe baza documentatiilor intocmite de profesionisti autorizati.

□ Baza legala a elaborarii

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000.
- legea nr. 50/1991 (republicata) H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991
- Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4- 02-2014

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

colaboratori,
arh. Victor Corbean
arh. Claudiu Piper

intocmit,
arh. Cosmin Chisu

