

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

FOAIE DE CAPAT

-Obiectiv:

P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, MAGAZIE LEGUME/FRUCTE SI IMPREJMUIRE

in loc.CAMPIA TURZII, str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU nr 13 – Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: S.C. PV AGRONEMETI S.R.L. prin NEMETI IOZSEF

C.N.P.1780603120028; C.I. seria CJ nr 346744

-cu domiciliul in CAMPIA – TURZII , str. GEORGE COSBUC , nr. 70, jud.Cluj;

-Proiectat : SC DARHCAD PROIECT SRL

CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

SEDIUL: TURDA, str. AGRICULTURII, nr. 24 A, jud. CLUJ

PUNCT DE LUCRU: TURDA, str. DR. I. RATIU, nr. 18-22, sc A, et 3, ap. 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL;

- Data : 28-SEPTEMBRIE-2020.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU GENERAL PUZ
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 134 din 21.08.2020 cu valabilitate 24 luni
ANEXE LA C.U: plansa FAZA CU. A.01- INCADRARE IN ZONA
Plansa FAZA CU. A.02-PLAN DE SITUATIE
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 53397 CAMPIA TURZII nr. Cad. 53397
CERTIFICAT DE INREGISTRARE J12/1506/11.04.2017
COPIE BULETIN: NEMETI IOZSEF seria CJ nr 346744
AVIZE:
AVIZ OPORTUNITATE NR DIN .10.2021
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA 50/13.876 DIN 02.06.2020
AVIZ MEDIU – CLASAREA NOTIFICARII NR 22548 DIN 02.11.2020
AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 17130 DIN 13.11.2020
AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR 60102046047 DIN 04.11.2020
AVIZ GAZE NATURALE NR 212694142 DIN 08.11.2020
AVIZ TELEFONIZARE NR 1428 DIN 12.11.2020
AVIZ SI CONTRACT SALUBRITATE NR 5759 DIN 29.10.2020
AVIZ ANIF NR 225/04.11.2020
NOTIFICARE DE ASISTENTA DE SPECIALITATE DE SANATATE PUBLICA NR 4962/1629 DIN 18.01.2021
STUDIU GEOTEHNIC
REFERAT LA CERINTA Af - prof dr. ing Augustin POPA – nr. 866 din 04.11.2020
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI NR 4070 DIN 2020
TAXA RUR - OP 7 DIN 20.01.2021 in valoare de 537 lei echivalent 110 euro – curs euro din 20.01.2021 = 4,8742lei

B. PIESE DESENATE

PLANSĂ U.00 – INCADRARE IN ZONA + PLANSĂ EXTRAS PLAN CADASTRAL	SC 1:5000
PLANSĂ U.00' – INCADRARE IN PUG	SC 1:5000
PLANSĂ U.01 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:500
PLANSĂ U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1:500
PLANSĂ U.03 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:500
PLANSĂ U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500
PLANSĂ U.05 – REGLEMENTARI URBANISTICE -MOBILARE	SC 1:500

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PU.Z. – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT , MAGAZIE LEGUME/FRUCTE SI IMPREJMUIRE

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU nr 13 – intravilan, jud. Cluj.

Beneficiar: **S.C. PV AGRONEMETI S.R.L. prin NEMETI IOZSEF**

C.N.P. 1780603120028 -cu domiciliul in CAMPPIA-TURZII, str. GEORGE COSBUC, nr. 70, jud.Cluj;

Proiectant de specialitate URBANISM : SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J 12/ 3852/ 22.12.2015;

ARH. DANIELA ADRIANA DUMITRIU R.U.R. D1, E,

SEDIUL : TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A

PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14 et 3 jud. CLUJ

Tel/fax : 0722 58 99 21 ,

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf : ing. ALEXANDRU PASCU

1.2 OBIECTUL LUCRARIII - SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrarii “ Plan urbanistic zonal –”CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, MAGAZIE LEGUME/FRUCTE SI IMPREJMUIRE” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru o parcela situata in intravilanul mun. CAMPPIA-TURZII , conform PUG facand parte din U.T.R. :LFCm3 – ZONA DE LOCUINTE COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei supra-fete de teren viran (teren arabil) aflat in intravilanul mun. CAMPPIA-TURZII transformat la cerintele standardelor de viata moderna ca si teren de constructie.

Se propune stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru functiunea de LOCUIRE , precum si rezolvarea lucrari-lor rutiere si tehnico –edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , str. ARHIEPISCOP TEOFIL HE-RINEANU nr 13 si are o suprafata de 2 100.00 mp – proprietatea beneficiarului – teren studiat in prezentul PUZ.

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
53397 – CAMPPIA-TURZII	53397	2 100.00 mp	2 100.00 mp

Programul de dezvoltare a localitatii CAMPPIA-TURZII permite o astfel de dezvoltare.

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

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

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

-P.U.G. si R.L.U. loc. CAMPPIA-TURZII aprobat in baza documentatiei de urbanism nr 30482 /2012 si HCL CAMPPIA-TURZII nr 119/2012 ,

P.U.Z. nr 27 din 28.09.2020

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

-CERTIFICATUL DE URBANISM nr 134 / 21.08.2020 emis de Primaria CAMPIA-TURZII.

-RIDICARE TOPOGRAFICA vizata de OCPI cu nr 4070 / 2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este format dintr-o parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 53397- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 2 100.00 mp .

Terenul studiat se afla amplasat in intravilanul mun CAMPIA-TURZII , str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU nr 13 , conform PUG-CAMPIA-TURZII este situat in U.T.R. : LFC- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- LFCm3 – subzona locuinte unifamiliale – semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de inaltime max. P + 1 + M.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de est a localitatii, intre :

NORD – terenuri arabile particulare – nr cad. 2348

SUD – terenuri arabile particulare, COCAN A.

VEST – terenuri arabile particulare NR CAD. 53752 si SUTO B.

EST – drum neamenajat – strada interioara a localitatii – STR. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU

Terenul are o forma DREPTUNGHIULARA – neregulata, cu un front la str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU de 17.31m.

Accesul la terenul supus studiului se face din str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU aflata la est de proprietate .

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata.

a) Date privind zonarea seismică:

Încadrarea perimetrului cercetat în zona seismică se face conform prevederilor Normativului P 100-1/2013 “Cod de proiectare seismică - partea I-a – prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și SR 11100/1-93.

Perimetrul localității Campia Turzii se încadrează, din punct de vedere seismic, în macrozona seismică de calcul “F” caracterizată prin mișcări seismice reduse, având coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

b) Date geologice generale:

Zona cercetată se înscrie, din punct de vedere geologic, în sectorul central – vestic al bazinului Transilvaniei.

Depresiunea Transilvaniei s-a format în Paleogen datorită prăbușirii fundamentului din interiorul arcului Carpat, ca efect al mișcărilor fazei laramice a ciclului tectono – magmatic alpin și s-a definitivat în Neogen.

În Neogen bazinul a funcționat ca o cuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și accentuate a microplăcii Transilvaniei.

Specific pentru această zonă este prezența depozitului de sare situat în zona Băile Sărate până în Valea Florilor.

Succesiunea stratigrafică este dată de depozitele Paleogene, Neogene și Cuaternare.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic:

În vederea cercetării terenului s-a consultat literatura de specialitate din zonă, referitoare la geologie, geomorfologie, condițiile hidrografice, climaterice, hidrogeologice și stabilirea condițiilor seismologice.

- Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central – vestică a podișului Transilvaniei format dintr-un relief variat, cu zone colinare cu aspect de podiș și zone de câmpie.

Amplasamentul: Obiectivul se află în mun. Câmpia Turzii, fiind situat în partea de nord a localității, în continuarea strazii luncu Jianu, în zona de luncă, fiind în intravilanul localității.

- Din punct de vedere hidrografic râul Arieș este cea mai importantă apă curgătoare din zonă și străbate Munții Apuseni, având o lungime de cca. 164 Km.

Rețeaua hidrografică din perimetrul Moldovenești – Turda – Câmpia Turzii este formată din afluenți ai râului Arieș și din rețeaua semipermanent torențială a bazinului.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Relieful din zona Turda – Câmpia Turzii a fost supus factorilor de eroziune externă, de râul Arieș, care a format o vale largă orientată aproximativ est-vest.

În urma eroziunii s-au format două nivele de terasă: la un nivel superior ce aparține zonei de terasă înaltă și un nivel inferior ce formează zona de lunca care aparține râului Arieș.

Perimetrul cercetat se află pe o porțiune plană pe terasa râului Arieș, pe malul drept și este situat în partea de nord a municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj.

Apele de precipitație se scurg la suprafață și nu prezintă agresivitate pentru betoane.

- Din punct de vedere climatic, datorită poziției sale în zona deluroasă, depresiunea Turda – Câmpia Turzii, are un climat continental moderat cu pătrunderi de natură maritimă polară iarna și aer cald din sud-vest vara.

Conform SR 10907/1-97 și STAS 6472/2-83, perimetrul cercetat se încadrează în zona III climatică "Zonarea Climatică a României", cu temperaturi medii lunare: -5°C în ianuarie și 20°C în iulie, media anuală fiind de cca. 9°C.

Cantitatea de precipitații medie anuală este de cca. 520 mm, media maximă este în luna iulie, de 98 mm, iar minimă în februarie, de 19 mm.

Conform CR 1-1-4-2012-„Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0,5 \text{ kPa}$, având $IMR=50$ ani.

Valoarea caracteristică a încărcării de zăpadă la sol este $S_{0,k} = 1,5 \text{ kN}\cdot\text{m}^2$, conform CR 1-1-3-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”.

d) Date geotehnice:

Morfologic: Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei format dintr-un relief variat, cu zone colinare cu aspect de podis și zone de câmpie.

Terenul pe care s-a proiectat construcția este situat pe terasa râului Arieș, în culoarul depresionar al văii Arieșului Moldovenesti – Turda – Câmpia Turzii.

Morfologia terenului nu crează condiții de declanșare a unor procese de modelare a suprafeței care să periclitaze siguranța în exploatarea construcției.

Geologic: Zona este alcătuită din sedimentele Neogenului, reprezentat prin formațiunile Miocenului, respectiv Tortonianului cu conglomerate, calcare, gipsuri, sare tufuri și gresii, peste care urmează formațiunile Sarmațianului cu gresii, marne nisipoase, argile marnoase, nisipuri, pietrișuri și apoi Cuaternarul cu bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri.

Geotehnic- în lucrările geotehnice executate stratificația întâlnită are un caracter uniform, care începe cu un strat de umplutura, un strat de vegetal, apoi un strat de argila galbenă, nisipoasă, după care urmează stratul aluvionar grosier, alcătuit din pietris și nisip.

Din punct de vedere geotehnic terenul se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare.

Din punct de vedere hidrogeologic nivelul hidrostatic a fost interceptat în lucrările de cercetare geotehnice, acesta situându-se la adâncimea de 3.60 m.

- Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/1977, în perimetrul localității Câmpia Turzii, este de 0,80 - 0,90 m de la nivelul terenului.

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală:

Amplasamentul studiat se află în municipiul Câmpia Turzii, în trecut a fost teren arabil, actualmente s-a parcelat pentru construcții de locuințe.

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării: În vecinătate se afla o casă de locuit, cu regim de înălțime P+M. Pe latura de acces în incintă pe strada, nu se afla rețele de utilități.

g) Încadrarea obiectivului în zone de risc: Conform prevederilor Legii 575/2001- Lege privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a 5-a, zone de risc natural publicată în MO nr. 726/2001, amplasamentul studiat este situat în zonă fără risc.

PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Prezentarea lucrărilor de teren efectuate: Pentru efectuarea lucrărilor geotehnice s-a consultat lucrările de specialitate și alte studii geotehnice din zonă.

Având în vedere clasa de importanță și particularitățile constructive ale viitorului obiectiv și gradul de cunoaștere sub aspect geotehnic, relativ bun al zonei, s-a executat un sondaj de prospectare.

b) Metodele, utilajele și aparatura folosită: S-a executat un sondaj deschis și s-a continuat cu o foreză manuală până la adâncimea de 5,10 m.

c) Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren:

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Lucrările de cercetare geotehnică din teren s-au efectuat în perioada lunii noiembrie 2020, care se poate considera normala din punct de vedere al precipitațiilor.

d) Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor;

Recoltarea, transportul și depozitarea se face conform normativului Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurători ale apei subterane. Partea I. Principii tehnice pentru execuție – SR EN ISO 22475-1.

e) Stratificarea pusă în evidență;

După executarea fazei de teren, prin lucrări de forare și coroborării datelor obținute cu cele cunoscute anterior s-a pus în evidență următoarea succesiune verticală a straturilor:

S1

1. 0,00 -- -0.70 m, un strat de umplutura
2. -0.70 -- -1.30 m, un strat de sol vegetal maroniu
3. - 1.30 -- -2.40 m , un strat de argila nisipoasă galbui
4. - 2.40-- -5.10 m, un strat de peștris și nisip roșcat.

f) Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

La data executării sondajului de cercetare, s-a întâlnit apa subterană în lucrările de prospectare la adâncimea de 3.60 m.

Stratul freatic este cu nivel liber și nu afectează betoanele ce se toarnă în acest perimetru.

g) Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și eventual, ale unor strate de pământ:

Nu este cazul

h) Eventuala existență a unor presiuni excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică):

Nu este cazul

k) Fișele sintetice pentru sondaj deschis, cuprinzând descrierea straturilor identificate și rezultatele sintetice ale încercărilor de laborator sunt atașate documentației.

l) Releveele sondajelor deschise, și eventuale relevee ale fundațiilor construcțiilor învecinate

Nu este cazul. Nu s-au efectuat sondaje ale fundațiilor învecinate.

m) Buletine sau centralizatoare pentru analize chimice;

Nu este cazul.

n) Planuri de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare, hărți cu particularitățile geologico-tehnice, geotehnice, geofizice și hidrogeologice ale amplasamentului.

Sunt atașate prezentei documentații

o) Secțiuni geologice, geotehnice, geofizice, hidrogeologice, bloc diagrame;

Nu este cazul

p) Alte date rezultate din lucrările întreprinse;

Nu este cazul

EVALUAREA LUCRĂRILOR GEOTEHNICE

a) Încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică:

Conform NP 074/2014 stabilirea categoriei geotehnice se determină conform indicațiilor din tabelele A3 și A4.

FACTORI AVUȚI ÎN VEDERE	ÎNCADRARE	PUNCTE
1. Condiții de teren	Terenuri bune	4 puncte
2. Apa subterană	Fără ecismențe	1 puncte
3. Clasa de importanță a construcției	Normală	3 puncte
4. Vecinătăți	Fără riscuri	1 puncte
5. Zonare seismică	$A_g = 0,10g$	1 puncte
		Punctaj total: 10 puncte

Conform factorilor de mai sus: condițiile de teren, stratul freatic, categoria de importanță a construcțiilor și a rețelelor subterane din vecinătate, zona cercetată se încadrează în categoria Geotehnică nr. 1, cu risc geotehnic moderat.

b) Analizarea și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Stratificația întâlnită în forajul executat are un caracter uniform, care începe cu un strat de umplutura, apoi urmează un strat de argila galbena, nisipoasa, după care urmează stratul aluvionar grosier, alcătuit din pietris cu nisip.

Pentru acest tip de teren se vor respecta prevederile Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă NP112-2014, cu privire la realizarea de construcții pe pământuri consistente.

c) Secțiuni (profile) caracteristice ale terenului,

Nu este cazul

d) Aprecierea privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament:

Perimetrul cercetat este plan și se află pe terasa râului Arieș, este situat pe malul drept al râului și nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare.

Amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurată.

e) Adâncimea și sistemul de fundare recomandate:

În urma efectuării studiului geotehnic și având în vedere stratificația terenului și caracteristicile sale mecanice, rezultă că terenul are condiții geotehnice medii de fundare.

Având în vedere obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul dat se impun următoarele condiții de fundare:

1. Stratul de fundare: argila galbena
2. Adâncimea de fundare: $D_{min.} = 1,45$ m, de la nivelul T_n actual.

f) Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante:

La calculul terenului de fundare se va considera presiunea convențională de bază:

$$P_{conv.} = 210 \text{ kPa}$$

Presiunile convenționale au fost calculate conform NP 112/2014 și sunt corespunzătoare unei adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și o lățime de $B = 1,00$ m, față de nivelul terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale se va corecta de către proiectantul de rezistență în conformitate cu prevederile NP 112/2014.

g) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului:

Nu este cazul

Recomandari:

Pentru acest tip de teren se vor respecta prevederile Normativului NP 125/2010, cu privire la realizarea de construcții pe pământuri consistente.

Construcția propusă în zona de amplasament conform HG 766/1997, anexa 2, se încadrează în categoria de importanță normală.

În condițiile de fundare preconizate se estimează ca apele subterane nu vor afecta fundațiile obiectivului proiectat.

Terenul de fundare este alcătuit din argila galbena, din categoria terenurilor medii pentru fundare, construcția se va încadra 20 cm în stratul de fundare.

Soluția de fundare: Fundații continue – cu centuri de beton armat la partea superioară, conform Normativului NP112/2014. Clasa betonului în fundații va fi conform clasei de expunere XC2, se va prevedea o structură de zidărie de cărămidă, încadrată cu centuri din b.a. și stalpi din beton armat.

Pentru adâncimi de fundare peste 1.10 m Normativului NP112/2014, prevede o lățime minimă a talpii de fundație de 0,50 m

În vederea asigurării pereților sapaturilor, acolo unde se considera necesar, se vor prevedea sprijiniri cu dulapi de fag așezați orizontal cu intercalatii de 0.21-0.60 m.

Ca umplutura se va folosi piatra de cariera, care se va compacta bine manual sau mecanizat, până la atingerea unui grad de compactare de 98%.

Toate lucrările circuitului zero (saparea fundațiilor, turnarea talpilor și elevațiilor), se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt. Pe timpul execuției se recomandă încărcarea practic uniformă și simultană a fundației construcției.

În cazul în care la cota de fundare indicată apar umpluturi locale sau straturi plastice moi, nedepistate prin lucrările de prospectare executate, acestea se vor excava integral, iar fundațiile se vor încadra minim 20 cm, în stratul indicat pentru fundare. Trebuie avut în vedere că, la ieșirea din construcție, conductele de apă să nu aibă legătura directă cu construcția, iar în jurul construcțiilor este necesar să se prevadă trotuare etanșe, cu pantă de 5% spre exterior.

Pentru evacuarea apelor de precipitație se prevede amenajarea terenului înconjurător cu pantă de scurgere spre exterior.

Schimbarea amplasamentului în afara zonei studiate, impune întocmirea unui nou studiu geotehnic.

Înainte de turnarea betoanelor în fundații, imediat după executarea sapaturilor, se va solicita proiectantul de rezistență și geotehnicianul pentru examinarea sapaturilor și a terenului de fundare și avizarea turnării betoanelor.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrarii, se afla in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , STR. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU Nr. 13.

Traficul din zona este redus, este format preponderant din autoturisme proprietate privata, biciclete, carute

Disfunctiuni: Trama stradala din zona nu este definitivata, sunt necesare lucrari de realizare a partii carosabile si a tro-tuelelor strazilor. Separarea circulatiei pietonale de cea carosabila si realizarea unei imbracaminti adecvate. Dimensionarea tramei stradale la un drum de CAT III cu un profil de 13 m

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de constructii.

Disfunctiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- *suprafata ocupata , limite si vecinatati*

Terenul are o suprafata totala de 2 100.00 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia de ARABIL-INTRAVILAN si DRUM- str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU.

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Intregul teren este proprietate particulara conform extrasului de carte funciara nr 53397 CAMPPIA-TURZII nr CAD : 53397.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este liber de retele.

Exista posibilitatea de racordare la:

- retea de telefonie , retea electrica , gaze naturale , alimentare cu apa si canalizare prin extinderea retelelor de utilitati si bransamente

Disfunctiuni: Trebuie introduse toate utilitatile edilitare - pe cheltuiala beneficiarilor si a Primariei Campia-Turzii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte unifamiliale/semicolective precum si anexe gospodaresti ale locuintelor cu suprafata desfasurata relativ mica si cu regim de inaltime relativ mic, ce necesita costuri relativ mici de executie si exploatare in timp, optime pentru oameni cu locuri de munca stabile si timp ocupat, dar dornici de prezenta naturii si a muncii in gradina.

3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE –

Terenul se afla amplasat in intravilan.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se stabileste pentru zona studiata, regulamentul de construire pentru functiunea de zona REZIDENTIALA stabilita prin PUG : U.T.R. LFCm3 – subzona de locuinte si functiuni complementare : locuinte unifamiliale individuale (1-2 unitati locative) /duplexuri, locuinte semicolective (max 4 ap) cu regim max : P + 1 + M, dotari aferente zonei de locuit , anexe gospodaresti , amenajari.

Functiunea propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii si in prevederile PUG-UTR :LFCm3, dezvoltarea locuirii permanente a tinerilor localnici la standarde moderne, avand ca scop reducerea migrarii tineretului catre alte centre urbane.

Conform regulamentului local de urbanism din acea zona (U.T.R. conform PUG : LFCm3), pentru terenuri destinate locuintelor unifamiliale /semicolective , anexe si dotari complementare, indicii de control sunt :

POT max = 35%,

CUT max=0,35 (pentru regim de inaltime P , 4 m la cornisa sau streasina).

CUT max=0,70 (pentru regim de inaltime P + M/P + 1 , 7 m la cornisa sau streasina).

CUT max=1,05 (pentru regim de inaltime P + 1 + M , 10 m la cornisa sau streasina).

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Terenul relativ plat , - teren actualmente agricol-, este optim pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul de acces actualmente nemodernizat al Str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU si cu o latime actuala cuprinsa intre 5.88 m in dreptul coltului nordic al terenului studiat si 6.70 m in dreptul coltului sudic al terenului studiat , acest drum-strada urmeaza a fi modernizat prin propunerea prezenta in acest PUZ de cedare a unei portiuni din terenul aflat in proprietatea beneficiarului spre domeniul public al municipiului (iar in momentul in care se vor intocmi PUZ-uri si pentru parcelele din vecinatate sa se tina cont de acest aspect) pentru a se putea amenaja un drum de CATEG III – STRADA INTERIOARA cu o latime constanta de 13 m.

Suprafata de teren ce ar trebui cedata spre DOMENIUL PUBLIC de catre beneficiar este de 58.02 mp .

In interiorul parcelei ramase dupa cedare teren (2 041.98 mp) NU se vor realiza drumuri destinate circulatiei publice.

Drumul str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU se va amenaja, va fii de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie + trotuare si zona verde .

Structura rutiera prevazuta pentru realizarea arterelor de circulatie noi si realizarea intersectiilor intre acestea este alcatuita din:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic BA 16
- 6 cm strat de legatura BAD 25
- 10cm strat de baza din macadam
- 20cm fundatie din piatra sparta
- 20cm fundatie din balast cilindrata.

Drumul se va realiza cu carosabil de 7 m (2 benzi de circulatie) , trotuare si zona verde.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin rigole impermeabile ce vor avea pante de scurgere in lung care vor asigura deversarea acestora .

Prospectul stradal al arterelor nou create va avea o latime totala de 13 m constituita din :

- 7,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii
- 2 x 0,5m rigola (acostament) pe Ambele parti ale carosabilului
- 0,75m zona verde pe ambele parti ale carosabilului
- 1,75m trotuar din dale prefabricate de beton vibropresat pe ambele parti ale strazii .

3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – BILANT TERITORIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE ,INDICI URBANISTICI

In concordanta cu prevederile PUG : UTR : LFCm3 , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale(1-2 unitati locative in 1-2 corpuri principale) /duplexuri , anexe ale locuintelor , dotari ale zonei de locuit , amenajari .

Terenul supus studiului este in suprafata totala de 2 100.00 mp .

Prin prezentul PUZ se urmareste detalierea regulamentului de urbanism stabilit pt U.T.R :LFCm3 astfel :

-pentru terenul in suprafata 2 041.98 mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 58.02 mp pentru amenajarea strazii) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-pentru terenul in suprafata de 58.02 mp – se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC – se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE si ZONA SPATII VERZI PUBLICE cu acces nelimitat

Nota : Denumirile de FUNCTIUNI sunt conform cu GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DETALIEREA U.T.R.-ului – informatii preluate din CERTIFICATUL DE URBANISM nr 134 din 21.08.2020:

UTR : LFC are functiunea de ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE –LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME , LFCm3 – subzona locuinte unifamiliale-semicolective(max 4 ap) propuse, cu reigm mica de inaltime maxim P+1+M

FUNCTIUNEA DOMINANTA este cea de LOCUIRE

- Locuinte unifamiliale / semicolective (max 4 ap), propuse , cu regim mic de inaltime max P+1+M

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

- Intreprinderi mici nepoluante , comert alimentar , comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , prestari servicii (coafor , frizerie, reparatii aparate caznice , florarie , xerox), profesii liberale , dispensar , cabinet medical , sedii de

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

firme (daca Sutila este sub 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aibe program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie .

- Crese / gradinite , daca suprafata utila a este sub 100mp si se asigura min 100mp teren de joaca
- Circulatie pietonala si carosabila
- Parcari si garaje
- Gradini , spatii verzi de protectie , locuri de joaca copii
- Constructii si amenajari de echipare edilitara

UTILIZARI PERMISE

- -toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- Orice interventie este conditionata de existenta unui PUZ insotit de un regulament , corelat cu cel de fata

UTILIZARI INTEZISE

- Discoteca, club,
- Unitati productive poluante su incomode prin traficul generat
- Unitati agro-zootehnice , adaposturi pentru animale/abatoare
- Statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini
- Curatatorii chimice
- Constructii provizorii de orice natura
- Depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru vecini sau locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa , etc
- Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de circulatie , holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , casele scarilor
- Lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit existente , fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire .

Prin prezenta documentatie se propune o parcelare a terenului (de 2100.00 mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una destinata construirii de locuinte individuale(1-2 unitati locative in 1-2 corpuri de cladiri principale)/ duplexuri/ semicollective , anexe ale locuintelor , dotari aferente locuintelor , amenajari.

- cealalta parcela destinata modernizarii drumului

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

- Teren in suprafata de 2100.00 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni

- *Stabilirea suprafetei de teren construabila si retragerile fata de vecinatati pentru fiecare parcela in parte – pe proprietari si subzone– propunere*

ADRESA	NR LOT	SUPRA-FATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str.ARHIPISCOP TEOFIL HERINEANU nr.13	LOT 1 PROP BENEFICIAR	2041.98	35%	0,35 0.70 1,05	6m E, 1 m N, 3m S, 10m V	S(D)+P S(D)+P+M S(D)+P+1+M
Str.ARHIPISCOP TEOFIL HERINEANU	LOT 2 PROP DOM PUBLIC	58.02				

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

CUT max=0,35 (pentru regim de inaltime P , 4 m la cornisa sau streasina).

CUT max=0,70 (pentru regim de inaltime P+M/P+1 , 7 m la cornisa sau streasina).

CUT max=1,05 (pentru regim de inaltime P+1+M , 10 m la cornisa sau streasina).

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max= 3 nivele supaterane - Regimul de inaltime maxim admis P+1E+M

Constructiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele de însorire și codul civil pentru fiecare cladire în parte.

Se asigura pe parcela o suprafata de min45% de spatiu verde din cadrul parcelei pentru locuinte izolate/cuplate/ insiruite .
Pnetru locuinte semiclecteive 30.00 mp /apartament

Se asigura pe parcela o suprafata de min 20mp de spatiu verde / cap de locuitor din cadrul parcelei pentru fiecare imobil proiectat pe parcela (conform legii 24/2007 art 10 (3)).

REGLEMENTARI URBANISTICE PT TERENUL CE SE CEDEAZA DOMENIULUI PUBLIC necesar la amenajarea drumului

REGLEMENTARI URBANISTICE PT SPATII VERZI PUBLICE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 58.02 mp) in DOMENIUL PUBLIC , prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui SPATIU VERDE cu acces nelimitat

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

- Teren in suprafata de 58.02 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de SPATII VERZI :

UTZONA SPATII VERZI – Suprafata teren=13.00 mp cu acces nelimitat

- CARACTERUL ZONEI

Funciune dominanta :SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – FASII PLANTATE PUBLICE

UTILIZARI ADMISE

- spații verzi publice
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la proprietati;
- amplasarea de indicatoare de circulatie stradale.
- amenajari de infrastructura tehnica – retele de utilitati

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice orice schimbari ale spatiilor verzi publice
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor ce se vor planta in fasia plantata fără autorizația autorității locale abilitate.

REGLEMENTARI URBANISTICE PT CAI DE COMUNICATIE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 58.02 mp) in DOMENIUL PUBLIC , prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui teren cu destinatia CAI DE COMUNICATIE cu acces nelimitat .

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

- Teren in suprafata de 45.02 mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata teren = 45.02 mp

- CARACTERUL ZONEI

Funciune dominanta :CAI DE COMUNICATII

UTILIZARI ADMISE

- circulații pietonale si carosabile pentru accesul la proprietati;
- amplasarea de indicatoare de circulatie stradale.
- amenajari de infrastructura tehnica – retele de utilitati

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice orice schimbari ale functiunii terenului
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a trotuarelor.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități care să împiedice circulația pietonal/auto

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA: Furnizorul fiind S.C. SDEE TRANSILVANIA NORD – SUCURSALA CLUJ-NAPOCA. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor și receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea rețelei electrice de joasa tensiune trifazata existente in zona.

Pentru fiecare parcela/consumator propusa se considera o putere instalata de 8 kw , respective simultan absorbita de 6 kw si un coeficient de simultaneitate pentru zona de 0,6 rezulta o putere 201kw.

Stâlpii vor fi din beton armat și montați la 40m distanța unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de susținere din beton armat se vor monta și conductorii care alimentează corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumina stradală conform cerințelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal să se facă la o înălțime de cel puțin 8 m, iar distanța maximă admisibilă să fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ: Se propune o extindere de rețea în zona , furnizorul fiind S.C. DELGAZ GRID – SUCURSALA CAMPIA-TURZII. S-a ales o distribuție de gaz ramificată, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și pe stâlpii din vecinătate. Conducele de distribuție și extindere de rețea vor fi îngropate, iar traseul pe cât posibil să respecte mijlocul trotuarului . Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului 16/1-2000*

INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apă Se afla pe str. Arhiepiscop Teofil Herineanu :

Conducta de distribuție apă potabilă PE 110 mm

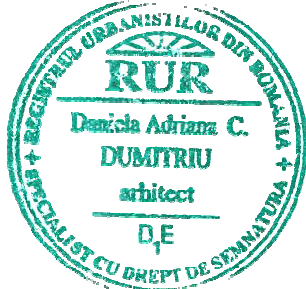
Conducta de canalizare menajeră CERAMICA VITRIFICATA 250 mm

4 CONCLUZII

Funcțiunea se înscrie în programul de dezvoltare a localității CAMPIA-TURZII.

Materializarea prezentului proiect cade în sarcina beneficiarului.

În perspectivă, terenurile agricole aparținând persoanelor private din vecinătate pot fi studiate prin PUZ-uri și utilizate în scop similar prin stabilirea unui profil transversal al străzii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU la 13 m realizat din cedarea de teren stre DOMENIUL PUBLIC atât de la terenurile de pe o parte a străzii cât și cele de pe cealaltă parte a străzii.



Intocmit de:
ARH. DANIELA DUMITRIU



Ag



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, în concordantă cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotriva) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, în limitele teritoriului studiat.
- 1.3 Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor R.G.U. si urmeaza filiera de avizare aprobata .

2. Baza 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 constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor .
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996
- Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicative : GM-01-==2000 , Urban proiect august 2000.
- Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.
- 3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmează:
 - a) Pe terenurile prevazute pentru construirea caselor de locuit se va respecta lotizarea propusa prin P.U.Z. , sau se vor comasa/diviza parcelele stabilite cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. și regulamentului general de urbanism.
 - b) Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.

Pe baza acestei PUZ s-au stabilit conditii de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza.

In concordanta cu prevederile PUG : UTR : LFCm3 , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale(1-2 unitati locative in 1-2 corpuri principale) /duplexuri , anexe ale locuintelor , dotari ale zonei de locuit , amenajari .

Terenul supus studiului este in suprafata totala de 2100.00 mp .

Prin prezentul PUZ se urmareste detalierea regulamentului de urbanism stabilit pt U.T.R :LFCm3 astfel :

 - pentru terenul in suprafata 2041.98 mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 58.02 mp pentru amenajarea strazii) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - pentru terenul in suprafata de 58.02 mp – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE si ZONA SPATII VERZI PUBLICE cu acces nelimitat

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

4.1. Terenul in studiu format din 1 carte funciara si anume

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F. - intravilan	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
S.C. PV AGRONOMETI S.R.L.	53397 C-Turzii	53397	2 100.00 mp	2 100.00 mp

Suprafata totala de 2 100.00 mp cu functiunea de teren arabil , se afla in intravilanul municipiului CAMPPIA-TURZII.

Aceasta functiune de teren urmeaza sa-si schimbe categoria de folosinta din ARABIL in CURTI-CONSTRUCTII SI ARABIL, DRUM, SPATIU VERDE conform plansei de "REGLEMENTARI".

Dupa dezmembrarea terenului , amenajarea cailor de comunicatie si a zonei spatilor verzi inclusiv a sistemelor de racordare la utilitatile publice ,din acest teren supus studiului , suprafata de 13.00 mp cu functiune de spatiu verde si suprafata de 45.02 mp cu functiunea de cai de comunicatie , se trece in DOMENIULUI PUBLIC prin cedare.

Terenul nu se afla in zone protejate.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

Functiunea principală a zonei este locuirea, iar principalul beneficiar al activității este proprietarul terenului. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și drumuri vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.

4.3. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului architectural, în stilul natural existent.

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

5.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente pe cheltuiala beneficiarilor. Dotările tehnico edilitare se vor realiza pe terenul ce urmeaza a fii cedat DOMENIULUI PUBLIC in suprafata de 58.02 mp .

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare , conform prevederilor art.11 din RGU.HG525/96 , este interzisa.

5.4. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica , conform art. 16 din RGU(dezvoltarea si extinderea retelei stradale , extinderea retelei de apa si viitoare canalizare, a retelei de gaze naturale , electrica si CATV) , este interzisa.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Constructiile pe parcela vor respecta prevederile din PUG CAMPPIA-TURZII ,

UTR : LFCm3- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE –LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

locuinte individuale(1-2 unitati locale in 1-2 cladiri principale) /duplexuri de tip urban/ semicolective (4 ap), anexe ale locuintelor si functiuni (dotari) complementare locuirii

Cladirile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele de însorire pentru fiecare imobil în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Constructiile principale se vor amplasa la aliniament (6,00 m fata de limita retrasa a parcelei din partea vestica a terenului , adica 12,50 m din axul actual al drumului existent) pe latura situata de-a lungul drumului și retragere fata de celelalte trei laturi cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata.

subzone– *propunere*

ADRESA	NR LOT	SUPRAFATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECI-NATATI	REGIM MAX DE INALTIME
--------	--------	-----------------	-------	-----	-------------------------------	-----------------------

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Str.ARHIPISCOP HERINEANU nr 13	TEOFIL	LOT 1 PROP BENEFICIAR	2041.98,00	35%	0,35 0,70 1,05	6m E, 1,0m N, 3m S, 10m V	S(D)+P S(D)+P+M S(D)+P+1+M
-----------------------------------	--------	-----------------------------	------------	-----	----------------------	---------------------------	----------------------------------

6.2

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

H max= 3 nivele supraterane (max 10 m la cornișa sau streășina) Regimul de inaltime maxim admis P+1E+M

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-constructiile se vor amplasa izolat datorita faptului ca lotul studiat are frontul la strada de 17.31 m (mai mare fata de dimensiunea minima de 15m pentru cladiri izolate –conform prevederilor PUG-CAMPIA TURZII , UTR : LFCm3)

-constructiile, retrase in raport cu limitele parcelei, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel (conform tabelului de mai sus):

-Cu o retragere de 6,0 m fata de limita estica a terenului retrasa dupa cedarea terenului pt amenajare drum– se propune un aliniament al strazii ARHIPISCOP TEOFIL HERINEANU la 12.50 m din axul actual al strazii. Acest aliniament se propune a se pastra pe ambele parti ale strazii si in viitoarele documentatii de PUZ. Axul actual al strazii se calculeaza la mijlocul distantei intre limitele terenurilor cadastrate aflate de o parte si de alta a strazii ARHIPISCOP TEOFIL HERINEANU.

-Cu o retragere de min. 10,0 m fata de limita posterioara a lotului ;

-Se vor putea amplasa pâna la o distanta de minim 1.00 (nord) si 3,00 m(sud) fata de laturile laterale ale lotului și fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

Avand in vedere ca prezentul PUZ studiaza o parcela libera de constructii si situata intre loturi de teren liber , amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se poate face conform retragerilor stabilite prin prezentul PUZ. Loturile viitoare pe care se vor intocmi PUZ-uri vor respecta principiul de amplasare al cladirilor fata de limitele laterale conform prevederilor din U.T.R. : LFCm3.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela in interiorul parcelei :

Pe o parcela pot sa existe una sau doua unitati locative principale (locuinte unifamiliale(maxim 2 unitati locative) 1 sau 2 cladiri principale sau duplexuri , dotari ale zonei de locuit si secundare (anexe ale locuintelor) , amenajari , dar cu respectarea POT,CUT ,Hmaxim , aliniament si retrageri conform prezentului PUZ

-distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela se va realiza astfel inat sa nu se umbreasca reciproc.

-amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa / streasina a celei mai inalte dintre ele , D=H) . Distața se poate reduce la jumătate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi de locuit sau care impun iluminare naturala. Distața dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00m.

-se va asigura gabaritul necesar interventiilor in caz de incendiu (latime =3,80m si inaltime = 4,20m)

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Avand in vedere orientarea loturilor / lotului studiat (pe directia est-vest)si a tramei stradale (pe directia nord-sud) , permite o buna amplasare a cladirilor de locuit cu orientare predominanta sud, est, vest .

-se recomanda amplasarea cladirilor de locuit pe latura de nord a terenurilor pentru a asigura insorirea a trei fatade pe toata perioada zilei.

-se recomanda evitarea orientarii spre nord a incaperilor cu functiunea de camera/dormitor.

REGLEMENTARI URBANISTICE PT UTR-LFCm3 locuinte individuale(1-2 unitati locative in 1-2 cladiri principale) / duplexuri de tip urban, anexe ale locuintelor si functiuni (dotari) complementare locuirii

Prin prezenta documentatie se propune o parcelare a terenului (de 2100,0mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una destinata construirii de locuinte individuale(1-2 unitati locativepe in 1-2 corpuri de cladiri principale)/ duplexuri/ semi-colective , anexe ale locuintelor , dotari aferente locuintelor , amenajari.

- cealalta parcela destinata modernizarii drumului

Astfel :

- tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente

- Teren in suprafata de 2100.0 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni

- Stabilirea suprafetei de teren construibila si retragerile fata de vecinatati pentru fiecare parcela in parte – pe proprietari si subzone– propunere

ADRESA	NR LOT	SUPRA- FATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
--------	--------	-------------------------	----------	-----	------------------------------	--------------------------

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Str.ARHIPIESCOP HERINEANU nr.13	TEOFIL	LOT 1 PROP BENEFICIAR	2041.98	35%	0.35 0.70 1,05	6m E, 1,0m N, 3m S, 10m V	S(D)+P S(D)+P+M S(D)+P+1+M
Str.ARHIPIESCOP HERINEANU	TEOFIL	LOT 2 PROP DOM PUBLIC	58.02				

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=0,35 (pentru regim de inaltime P , 4 m la cornisa sau streasina).

CUT max=0,70 (pentru regim de inaltime P+M/P+1 , 7 m la cornisa sau streasina).

CUT max=1,05 (pentru regim de inaltime P+1+M , 10 m la cornisa sau streasina).

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max= 3 nivele supaterane (max 10 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis P+1E+M

Construcțiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distanțele de însoțire și codul civil pentru fiecare clădire în parte.

Se asigura pe parcela o suprafata de 20mp de spatiu verde / cap de locuitor din cadrul parcelei pentru fiecare imobil proiectat pe parcela (conform legii 24/2007 art 10 (3)).

REGLEMENTARI URBANISTICE PT TERENUL CE SE CEDEAZA DOMENIULUI PUBLIC necesar la amenajarea drumului

REGLEMENTARI URBANISTICE PT SPATII VERZI PUBLICE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 58.02 mp) in DOMENIUL PUBLIC , prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui SPATIU VERDE cu acces nelimitat

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

- Teren in suprafata de 58.02 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de SPATII VERZI :

UTZONA SPATII VERZI – Suprafata teren= 13.00mp cu acces nelimitat

- **CARACTERUL ZONEI**

Funcțiune dominantă :SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – FASII PLANTATE PUBLICE

UTILIZARI ADMISE

- spații verzi publice
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la proprietati;
- amplasarea de indicatoare de circulatie stradale.
- amenajari de infrastructura tehnica – retele de utilitati

UTILIZARI INTERZISE

Se interzice orice schimbări ale spațiilor verzi publice

se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

se interzice tăierea arborilor ce se vor planta in fascia plantata fără autorizația autorității locale abilitate.

REGLEMENTARI URBANISTICE PT CAI DE COMUNICATIE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 58.02 mp) in DOMENIUL PUBLIC , prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui teren cu destinatia CAI DE COMUNICATIE cu acces nelimitat .

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*

- Teren in suprafata de 45.02 mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata teren = 45.02 mp

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- CARACTERUL ZONEI

Funcțiune dominantă :CAI DE COMUNICATII

UTILIZARI ADMISE

- circulații pietonale și carosabile pentru accesul la proprietati;
- amplasarea de indicatoare de circulație stradale.
- amenajări de infrastructura tehnică – rețele de utilități

UTILIZARI INTERZISE

Se interzice orice schimbări ale funcțiunii terenului

se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a trotuarelor.

este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități care să împiedice circulația pietonal/auto

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării lucrărilor de construcție este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public în mod direct . Astfel accesul pe terenul studiat se realizează de pe drum public – str. Arhiepiscop Teofil Herineanu, ce se amenajează prin lărgirea lui la un profil de 13 m pe teren aparținând DOMENIULUI PUBLIC și pe TEREN (S=58.02mp) trecut în DOMENIULUI PUBLIC(din prezentul CF) cu viitoare funcțiune de DRUM și SPATIU VERDE . Pentru o lărgire a strazii la un profil de 13m este nevoie de cedare de teren din toate terenurile aflate de-o parte și pe alta a drumului , această cedare se va face în momentul în care se vor executa un PUZ-uri pe aceste terenuri.

Drumul , str. Arhiepiscop Teofil Herineanu, se lărgeste la un drum de CAT III cu carosabil de 7 m (2 benzi de circulație) , trotuare și zona verde.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin rigole impermeabile ce vor avea pante de scurgere în lung care vor asigura deversarea acestora .

Prospectul stradal al str. Arhiepiscop Teofil Herineanu, lărgită va avea o lățime totală de 13 m constituită din :

-7,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii

-2X 0,5m rigola (acostament) pe ambele părți ale carosabilului

-0,75m zona verde – pe ambele părți ale carosabilului

-1,75m trotuar din dale prefabricate de beton vibropresat pe ambele părți ale stazii . Se respecta prevederile PUG : »

Toate caile pietonale vor avea lățimea de min 1,50m .Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max 5%/ în profil transversal max 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max 2,5cm.

7.2. De regula pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și 1-2 accese auto . Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3,5m

7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

7.4. Un teren pentru a fi constructibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate , apărare contra incendiilor și protecție civilă.

7.5. Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile .

7.6. Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

7.7. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura : accese carosabile pentru locatari, accese carosabile de colectare a deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ,alei semicarosabile/carosabile în interiorul zonelor parcelate conform REGULAMENTULUI GNERAL DE URBANISM în funcție de lungimile aleilor

7.8. Accesele pietonale din terenul aparținând strazii , vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare conform O.U.G. nr 102/1999, legii nr 519 / 2001 și normativ NP 051/2001 pentru ADAPTAREA CLADIRILOR CIVILE ȘI SPATIUL URBAN AFERENT LA EXIGENȚELE PERSOANELOR CU HANDICAP. Panta rampelor de acces va fi între 5% și max 8%. La intersecții de cai pietonale și la schimbare de direcție , se asigură un spațiu de 1,50m x1,50m pentru manevre de întoarcere a scaunului rulant și o înălțime de max 20cm .

7.9. Înălțimea liberă de trecere , pe sub obstacole izolate , va fi de min 2,10m

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.

8.2. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.3. Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- 8.4. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.
- 8.5. 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.
- 8.6. Firidele de bransamente vor fi inzidite in structura imprejmuirilor de la strada, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor sau pe terenul trecut in DOMENIUL PUBLIC
- 8.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 8.8. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.
- 8.9. Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila), Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii.Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie.
- 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- 9.1. Parcelele vor avea formă de dreptunghi sau dreptunghi neregulat cu suprafata minima 150mp
- 9.2. Front față de carosabil la parcela studiata de minim 17,31 m .
- 9.3. Adincimea lotului studiat (dimensiune rezultata dupa cedare teren pentru largire drum) este 119.13 m
- 9.4. Pentru eventuale parcelari urmatoare aprobarii prezentului PUZ , atat pe acest teren cat si pe loturile invecinate, lungimea frontului la strada va fii mai mare sau egala cu 8 m pentru locuinte insiruite , mai mare sau egala cu 12 m pentru locuinte cuplate sau covor , sa nu fie mai mica de 15m pentru locuinte izolate . Pentru aceste reparcelari se va intocmi PUD .
- 9.5. Suprafata minima a unei parcele in eventualitate unei reparcelari ulterioare prezentului PUZ va fii mai mare sau egala cu 150m . Reparcelarea se va face prin PUD.
- 9.6. Regimul de inaltime :
 $H_{max} = 3 \text{ nivele}$ (max 10 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis $P + 1E + M$
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii, parcuri si garaje**
- 9.7. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonala și carosabila din interiorul zonei parcelate vor fii utilizate ca spații verzi. Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate din interiorul parcelei/parcelelor 45% la locuinte unifamiliale sau 30mp/ ap la locuinte semicolective.
- 9.8. Imprejmuirile spre strada vor avea parapetul cu inaltimea de pana la 1,50m , din beton , zidarie de caramida sau piatra , finisat cu tencuiala , placari cu piatra naturala / artificiala , caramida aparenta sau granisogres cu textura care sa imite piatra naturala , inaltimea maxima la structura va fi de +2,00 m fata de cota de finisaj a trotuarului .Panourile pot fii metalice transparente tip grilaje , pot fi dublate de panouri transparente / translucide sau opace tip plexiglass , policarbonat , lemn sau sticla , pot fi bordate cu garduri vii. Se vor respecta condițiile de acces pe proprietate (o latime de min 3,50m pentru accesul auto pe proprietate).
- 9.9. Imprejmuirea intre proprietati va avea inaltimea max +2,30m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejmuirii laterale se va putea realiza din : stalpi metalici , zidarie de caramida sau piatra , beton armat finisat cu tencuiala , placari cu piatra naturala/artificiala , caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Panourile de inchidere vor putea fi : tip grilaje cu design simplu , din profile metalice , tabla perforata sau lemn, culoare monocrom/material , fara ornamente aplicate pe structura sau panouri . Parapetul va fi opac, din zidarie aparenta sau placari din zidarie , piatra naturala / artificiala.
- 9.10. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone .In cadrul parcelei se asigura un minim necesar de spatiu verde echivalent cu 45% din teren pentru locuinte unifamiliale si 30mp / ap la locuinte semicolective. Se vor identifica , pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4m existenti pe parcela/parcele. Terenul care nu este acoperit cu constructii , platforme si circulatii va fii acoperit cu gazon si plantat cu minim un arbor la fiecare 100mp
- 9.11. Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor minim 1 loc / unitate locativa. Parcajele vor fii plantate cu un arbor la fiecare 4 locuri de parcare si vor fii inconjurate cu un gard viu de 1,20m inaltime.
- 9.12. Amplasarea parcajelor si garajelor, in interiorul parcelelor, fata de cladirile invecinate se va face avându-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu , in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- 9.13. Intrările și ieșirile la garaje/zone de parcare, din interiorul parcelelor , vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Ușile/portile de la accesele auto pe proprietate se vor deschide doar spre interiorul parcelelor. Accesele auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU cu alte strazi .
- 9.14. Rampele de acces in garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10. Zone functionale, unități teritoriale de referință

10.1. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde detalierea UTR : LFCm3 conform PUG-CAMPIA-TURZII

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATLOR

UTR. : LFCm3 are funcțiunea de ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE –LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

-zona locuinte individuale de tip urban(1-2 unitati locative pe o parcela)/ duiplexuri de tip urban ,dotari compatibile cu locuintele , anexe gospodaresti ale locuintelor , amenajari

Art. 2- funcțiunea dominanta este cea de LOCUIRE

- Locuinte unifamiliale cu 1-2 unitati locative in 1-2 cladiri principale / semicolective (max 4 ap), propuse , cu regim mic de inaltime max P+1+M
- tip rezidentiala unifamiliala de tip izolat sau duplex , cu un regim de inaltime P, P+M, P+1E, P+1E+M

Art. 3- Functiuni complementare locuirii :

- Intreprinderi mici nepoluante , comert alimentar , comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , prestari servicii (coafor , frizerie, reparatii aparate caznice , florarie , xerox), profesii liberale , dispensar , cabinet medical , sedii de firme (daca Sutila este sub 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aibe program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie .
- Crese / gradinite , daca suprafata utila a este sub 100mp si se asigura min 100mp teren de joaca
- Circulatie pietonala si carosabila, parcare si garaje
- Gradini , spatii verzi de protectie , locuri de joaca copii
- Constructii si amenajari de echipare edilitara

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

- Art. 4- utilizari premise
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- -locuinte pentru max 2 familii (duplex) sau una/doua locuinte individuale pe o parcela in 1-2 corpuri principale si anexe gospodaresti ale locuintelor cu respectarea :
- POT=35%,
- CUT max=0,35 (pentru regim de inaltime P , 4 m la cornisa sau streasina).
- CUT max=0,70 (pentru regim de inaltime P+M/P+1 , 7 m la cornisa sau streasina).
- CUT max=1,05 (pentru regim de inaltime P+1+M , 10 m la cornisa sau streasina).
- **INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR**
- H max= 3 nivele supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis P+1E+M , aliniament
- la 6 m fata de limita estica retrasa a terenului si retrageri conform prezentului PUZ)
- -conversia (schimbarea de destinatie) a locuintei totala sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit , functiuni nepoluante: comert , servicii, activitati independente.

- toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament

Art. 5-UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI– pe baza de PUD și acord vecini in forma autentica

- Cazare turistica și sociala– mic hotel , pensiune , vile, camine de bătrâni / copii, etc
- Alimentatie publica – pizzerii, cofetarii, terase .
- Reglementari :

Pentru aceste functiuni se va intocmi PUD și se va solicita ACORDUL VECINILOR direct afectati exprimat in forma autentica (in fata unui notar public) pentru funcțiunea solicitata.

- Orice interventie este conditionata de existenta unui PUZ insotit de un regulament , corelat cu cel de fata

Art. 6- interdictii temporare sau definitive de construire - nu sunt interdictii

Art. 7- UTILIZARI INTERZISE

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

-
- Discoteca, club,
 - Unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat
 - Unitati agro-zootehnice , adaposturi pentru animale/abatoare
 - Statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini
 - Curatatorii chimice
 - Constructii provizorii de orice natura
 - Depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile
 - Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 - Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru vecini sau locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa , etc
 - Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de circulatie , holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , casele scarilor
 - Lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit existente , fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire .
 - Activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii , zgomot, fum, miros
 - Activitati de depozitare, comert en gross, antreprize
 - Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor
 - Depozite de deseuri

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8- Orientarea fata de punctele cardinale

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.

Se va evita pe cât posibil orientarea nord a dormitoarelor.

Art. 9- Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel încât sa respecte zona drumului amenajat la un profil de 13 m. Zona drumului este formata din : carosabil , acostament/rigola, zone verzi de aliniament și trotuare pe ambele parti având o latime totala de 13 m. Amplasarea cladirilor fata de limita proprietatii spre strada ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU se face la o distanta de 6,00m fata de aceasta , in aliniament (12,50m fata de axul actual al drumului)

Art. 10- Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu e cazul

Art. 11- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Linia de cale ferata ingusta aflata la distanta mare de proprietatea studiata. Zona de siguranta este de 20m din marginea ecartamentului pentru CALEA FERATA .

Art. 12- Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

Art. 13- Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu e cazul

Art. 14- Retrageri fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat (al parcelei de teren) si domeniul public/privat al drumului(trotuar) dupa cedarea terenului spre domeniul public pentru largirea drumului. Cladirile se vor amplasa la un aliniament de 6,00 m fata de limita proprietatii spre strada ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU.

Pentru asigurarea coerentei si caracterul frontului construit se va respecta prevederile art. 24 al RGU punctului 6.2 de la prevederile R.L.U. si anume:

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

In functie de marimea parcelei , pe suprafata acesteia se pot amplasa 1-2 constructii principale (locuinte unifamiliale sau duplex pentru doua familii) si una sau mai multe constructii anexe ale locuintei (garaj , piscine , anexe gospodaresti , foisoare, etc) cu respectarea POT , CUT , H max, aliniament si retrageri conform prezentului PUZ

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

P.U.Z. nr 27 din 28.09.2020

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Construcțiile principale si / sau anexele se vor amplasa pâna la o distanta de min 10,00m fata de spatele parcelei pentru toate loturile.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Toate constructiile sau anexele/dotarile se vor amplasa pâna la o distanta de minim 1.00 m fata de limita nord a terenurilor Cladirile se pot amplasa la distanta de 1.00m (conform CODULUI CIVIL 2013 art.612 – distanta minima in constructii si art. 613-picatura streasini) fata de limita laterala nord daca nu au ferestre pe fatadele nordice si nu umbresc cladirile invecinate . Fata de limita proprietatii la sud se pastreaza o distanta de minim 3,00 m fata de limita sudica a terenurilor

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insoirea si nu aduce prejudicii aspectului architectural al cladirii existente sau al strazii. Pe o parcela pot fii amplasate una sau doua constructii principale (unitati locative) sau duplexuri si una sau mai multe constructii anexe inclusiv dotari dar cu respectarea POT,CUT, Hmax, aliniament , retrageri conform prezentului PUZ.

- Regim de inaltime propus P, P+M, P+1E, P+1E+M , amplasarea corpurilor de cladire in interiorul parcelei se face cu respectarea unei distante egala cu inaltimea celei mai inalte constructii masurata la cornisa .

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

Conform art. 25 al RGU și punctul 7. al RLU

Un teren pentru a fi construit trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protectie civila.

De regula pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si 1-2 accese auto . Accesul auto/carosabil va avea latimea de 3,50m . Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile .

Portile de acces auto pe parcele se vor executa cu deschiderea in interiorul poarcelei si la o distanta de minim 5 ,00m fata de coltul intersectiei str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU cu alte strazi .

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 17- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Conform art. 27 al RGU si punctul 8 al RLU

Art. 18- Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU si punctu 8 al RLU

Toate constructiile se vor racorda la retelele de utilitati publice pe cheltuiala beneficiarilor in parteneriat cu PRIMARIA CAMPIA-TURZII. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa , canal, termoficare , gaz, tv, cablu, energie electrica, telefonie) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

Firidele de bransamente vor fi inzidite , fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila). Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii. Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie

Art. 19- Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU

Retelele edilitare sunt in serviciul public și se afla in proprietatea publica a localitatii și a regiilor respective

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitate edilitara , acestea intra in proprietatea publica sau a regiei .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 20. Parcelarea

Prin prezentul PUZ nu se propune o parcelare . Prezentul puz urmareste detalierea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE existent in PUG , UTR : LFCm3

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ (prin dezmembrari sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ) si se vor efectua prin intocmire de PUD .

- o Pentru eventuale parcelari urmatoare aprobarii prezentului ,PUZ atat pe acest teren cat si pe loturile invecinate, lungimea frontului la strada va fii mai mare sau egala cu 8m pentru locuinte insiruite , mai mare sau egala cu 12 m pentru locuinte cuplate sau covor , sa nu fie mai mica de 15m pentru locuinte izolate . Pentru aceste reparcelari se va intocmi PUD .
- o Suprafata minima a unei parcele in eventualitate unei reparcelari ulterioare prezentului PUZ va fii mai mare sau egala cu 150m pentru . Reparcelarea se va face prin PUD

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de inaltime admis :

$H_{max} = 3$ nivele supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis $P+1E+M$

(P=parter , E=etaj, M=mansarda).

Regimul de inaltime se poate modifica prin PUD pentru dotari nepoluante la care se solicita intocmirea unui PUD dar nu mai mult de 1 mansarda sau 1 nivel retras peste maximul zonei.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora , caracterului zonei si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care , prin conformarea volumetrica si aspect arhitectural exterior , intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii , este interzisa.

Construcțiile trebuie sa se aproprie prin volumetrie si proportie echilibrate intre ele , specifice programului de locuit , pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Gama coloristica a tencuielilor de fatada se recomanda a fi de tip pastel, deschise , culori naturale ale materialelor folosite (lemn, caramida aparenta, placaj piatra naturala, etc), se evita folosirea culorilor saturate , stridente , la toate elementele constructiei.

Panta acoperisului tip sarpanta vor avea forme simple (2-4 ape cu pante egale) , panta va fi cuprinsa intre 25 și 45 grade , nu vor depasi 60 grade , invelitori din tigla ceramica sau tabla cu inserctie de piatra vulcanica/ tabla faltuita. Se admite si acoperis tip terasa.

Toate fatadele cladirii vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și in armonie cu acestea.

Cladirile vor avea aspect urban fara elemente stridente (turnulete, invelitoare din tabla lisa cu ornamente, igheaburi si burlane cu ornamente, cladiri gen "palate"), se recomandă utilizarea materialelor durabile , tencuieli pentru fatade , placaje cu piatra naturala atat la fatade cat si la soclu sau tencuieli hidrofuge pentru soclu, placaje din lemn la fatade . Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul sau pvc cu culori ce imita lemnul. Se evita folosirea tamplariilor din aluminiu. Elementele din lemn se vor ignifuga.

Raportul dintre plin-gol va fi cel specific programului.

Aspectul cladirilor vor respecta prevederile din PUG CAMPIA TURZII : UTR : LFCm3.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fii marcate prin elemente de publicitate care sa respecte REGULAMENTUL DE PUBLICITATE . Acestea vor putea fi amplasate numai pe fatada cladirilor unde se desfasoara activitatea profesionala . Dimensiunile elementelor de publicitate se vor incadra in max 60cmX120cm montate cu pozitia paralela cu fatada cladirii .

Art. 23 Pocerul de ocupare al terenului,

Coeficientul de utilizare al terenului Conform art. 15 si Anexa 2 a RGU

Procent de ocupare a parcelei: max. 35%,

- CUT max=0,35 (pentru regim de inaltime P , 4 m la cornisa sau streasina).
- CUT max=0,70 (pentru regim de inaltime P+M/P+1 , 7 m la cornisa sau streasina).
- CUT max=1,05 (pentru regim de inaltime P+1+M , 10 m la cornisa sau streasina).

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 24.Parcaje

La toate parcelele se vor realiza (in interiorul acestora) locuri de parcare a autoturismelor . Intrarile (portile de acces auto situate pe imprejmui) și ieșirile la parcaje/garaje situate in interiorul parcelelor vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte un pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Se vor amplasa la o distanta de min 5,00m fata de coltul intersectiei str. ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU cu cele alte strazi .

Necesarul locurilor de parcare in interiorul proprietatii in cazul locuintelor cat si a activitatilor libereale desfasurate in interiorul cladirilor este :

- Minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU(aria utila) mai mica de 100mp

P.U.Z. nr 27 din 28.09.2020

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

-
- Minim 2 loc de parcare pentru cladiri cu AU(aria utila) mai mare de 100mp
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa
 - 2 locuri de parcare la cladirile care adapostesc servicii aferente functiunii de locuire.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 25- Spatii verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU

In interiorul parcelelor/loturilor se asigura un minim de 20 -26 mp / cap de locuitor conform legii 24/2007 art 10(3) si a ORDONANTEI DE URGENTA 114 din 2007 art II(1) . Astfel prin respectarea POT=35% si prin amenajarea curtiilor cu alei se propune prin prezentul PUZ,un minim de 45% din totalul teren ramas pentru amenajare zona verde si spatii plantate ce ar corespunde unui numar maxim de 20locuitori . Se preconizeaza ca pe acest teren sa fie un maxim de 10 locuitori (5 locuitori / imobil).

Plantarea pomilor (ornamentali/fructiferi) se va face cu respectarea CODULUI CIVIL 2013 art. 613 - distanta minima pentru arbori este de 2,00 m de la limita de proprietate.

Pe ansamblul unei parcele spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa un minim de 45% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie medie si joasa .

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ nu detina arbori sau vegetatie pomicola plantata pe el. Nu se necesita taierea arborilor. In cazul in care exista plantatii arboricole mai inalte de 4,00m acestia se vor identifica si se vor pastra.

Art. 26 - Imprejmuiri

Conform art. 35 a RGU

Imprejmuirile spre strada vor avea parapetul cu inaltimea de pana la 1,50m , din beton , zidarie de caramida sau piatra , finisat cu tencuiala , placari cu piatra naturala / artificiala , caramida aparenta sau granisogres cu textura care sa imite piatra naturala , inaltimea maxima la structura va fi de +2,00 m fata de cota de finisaj a trotuarului .Panourile pot fii metalice transparente tip grilaje , pot fi dublate de panouri transparente / translucide sau opace tip plexiglass , policarbonat , lemn sau sticla , pot fi bordate cu garduri vii. Se vor respecta conditiile de acces pe proprietate (o latime minima 3,50m pentru accesul auto pe proprietate).

Imprejmuirea intre proprietati va avea inaltimea max +2,20m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejmuirii laterale se va putea realiza din : stalpi metalici , zidarie de caramida sau piatra , beton armat finisat cu tencuiala , placari cu piatra naturala/artificiala , caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Panourile de inchidere vor putea fi : tip grilaje cu design simplu , din profile metalice , tabla perforata sau lemn, culoare monocrom/material , fara ornamente aplicate pe structura sau panouri . Parapetul va fi opac, din zidarie aparenta sau placari din zidarie , piatra naturala / artificiala.

Nu se accepta folosirea panourilor prefabricate din beton.

ZONA SPATII VERZI destinata spatiilor verzi publice cu acces nelimitat-fasii plantate publice

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

-zona spatii verzi cu acces nelimitat

Art. 2- functiunea dominanta

ZONA SPATII VERZI PUBLICE- FASII PLANTATE PUBLICE

Art. 3- Functiuni complementare :

-DOTARI DE REELE EDILITARE PRIN EXTINDERI DE REELE.

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

ZONA SPATII VERZI CU ACCES NELIMITAT

- Sunt permise numai functiuni de spatiu plantat public , fasie plantate si circulatii pietonale si accese auto la parcelele proprietate particulara .

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-functiuni :

Retele edilitare subterane

Art. 5-UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Semnalistica rutiera (semne de circulatie , indicatoare stradale cu denumirile strazilor)

Mobilier urban lampadare de iluminat public stradal

Art. 6- UTILIZARI INTERZISE

P.U.Z. nr 27 din 28.09.2020

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- Se interzice orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- Amplasarea de construcții demontabile (chioscuri / tonete)
- Amplasarea de panouri mari publicitare pe zonele verzi
- Amenajare de parcuri

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Nu se vor amplasa cladiri pe acest teren destinat zonei de spatii verzi publice

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se pot amenaja accese auto cu latimea de 3,50m necesare realizarii accesului auto pe proprietati .
- Se amenajeaza accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- Pe terenul din ZONA SPATII VERZI PUBLICE aflat pe terenul ce se cedeaza domeniului public , se amenajeaza prin chel-
tuiala beneficiarilor in parteneriat cu primaria Campia-Turzii, sisteme de retele edilitare si racordarea la retelele publice
de echipare edilitara

Lucrarile de echipare edilitara necesare cladirilor (apa , canal, termoficare , gaz, tv, cablu, energie electrica, telefonie)
se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

Retelele edilitare sunt in serviciul public și se afla in proprietatea publica a localitatii și a regiilor respective

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitate edilitara , acestea intra in proprietatea publica sau a regiei .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

-zona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – fasi plantate publice are o latime de 0,75m aflat pe terenul ce se cedeaza
spre DOMENIUL PUBLIC

-La viitoarele documentatii de PUZ pe acest UTR : LFCm3 ,se tine cont de amenajarea acestei zone verzi cu latimea de 0,75m
de-o parte si de alta a strazii pentru un profil de strada amenajat la 13m realizat prin cedare de teren.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- Nu se vor amenaja parcaje pe aceasta zona destinata spatiilor verzi publice,
- Spatiile verzi nu se vor proteja cu imprejmui
- Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU pe ambele parti ale carosa-
bilului
- Spatiile verzi se vor mentine/ curata/intretine de catre beneficiari și se vor planta cu vegetatie joasa și pomi autohtoni
prin grija proprietarilor de parcele .

**Nota : DUPA AMENAJAREA ACESTUI TEREN CU ZONA VERDE SI UTILITATI , DE CATRE BENEFICIAR , TERENUL SE TRECE IN
DOMENIUL PUBLIC .**

CAI DE COMUNICATIE destinata amenajarii trotuarului si a carosabilului

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

-zona cai de comunicatie

Art. 2- functiunea dominanta

Trotuar si carosabil

Art. 3- Functiuni complementare :

-bransamente subterane de retele edilitare .

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

- Sunt permise numai functiuni DE CAI DE COMUNICATIE – trotuare , rampe pentru accesul pe trotuare ale persoanelor cu
dizabilitati locomotorii si carosabil

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-functiuni : nu sunt

Art. 5-UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt

Art. 6- UTILIZARI INTERZISE

Se interzice orice schimbări ale funcțiilor terenului din cai de comunicatie in orice alta functiune

Amplasarea de constructii demontabile (chioscuri / tonete)

Amplasarea de panouri mari publicitare

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Amenajarea de parcuri

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Nu se vor amplasa cladiri pe acest UTR

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se pot amenaja accese auto cu latimea de 3,50m necesare realizarii accesului auto pe proprietati .
- Se amenajeaza accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- Pe terenul destinat CAI DE COMUNICATIE se amenajeaza prin cheltuiala beneficiarilor , TROTUARE SI CAROSABIL precum si BRANSAMENTE LA REțeleLE EDILITARE SUBTERANE . Lucrarile de echipare edilitara necesare cladirilor (apa , canal, termoficare , gaz, tv, cablu, energie electrica, telefonie) care traverseaza UTR-ul se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

Rețelele edilitare sunt in serviciul public și se afla in proprietatea publica a localitatii și a regiilor respective

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitate edilitara , acestea intra in proprietatea publica sau a regiei .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

-zona destinata amenajarii trotuarului de pe partea stanga a strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU (ce cade in sarcina beneficiarilor) are o latime de 1,75m iar partea de carosabil +acostament (din terenul supus studiului) are o latime de max 0.10 cm si 0,50m acostamentul .

- La amenajarera trotuarelor si carosabilului vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
- Amenajarea acceselor auto se va face in conformitate cu Standard Român SR-10144-4-1995. Amenajarea intersecțiilor de străzi și va fi dimensionat pentru trafic mediu.
- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Carosabilul de acces auto a cărei lățime este de 7m strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU (2 benzi de circulatie) parte carosabilă va avea circulația reglementată în doua sensuri.
- Amenajarea intregii strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU se v-a face in parteneriat cu PRIMARIA CAMPPIA-TURZII-DOMENIUL PUBLIC la un profil stradal conform prezentului PUZ :
- Categoria drumului strazii ARHIEPISCOP TEOFIL HERINEANU: categoria III cu doua benzi de circulatie (7,00 m carosabil), rigola/acostament (0,50m+0,50m) și trotuar pe ambele parti (1,75 m trotuar + 1,75 m trotuar) cu zona verde intre trotuar și carosabil (0,75m dreapta+ 0,75m stanga) = total 13,00m .

Aspectul exterior al lucrarilor:

- carosabilul se va asfalta ,
- trotuarele se execută din dale de beton prefabricate sau asfalt.

Locatarii/proprietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile verzi, funcționabilitatea rigolelor și a curățeniei servitutilor și drumului (trotuare, spații verzi)



Intocmit
Arh. DANIELA DUMITRIU