

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 UNIFAMILIALA , GARAJ AUTO , IMPREJMUIRE PROPRIETATE ,BAZIN VIDANJABIL

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. IOAN SLAVICI nr 23A – Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: **BOZDOG VLAD VALERIU**

C.N.P.1961125124602; C.I. seria CJ nr 182256

-cu domiciliul in CAMPPIA – TURZII , str. 1 MAI , nr. 53, jud.Cluj;

-Proiectat : **SC DARHCAD PROIECT SRL**

CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

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

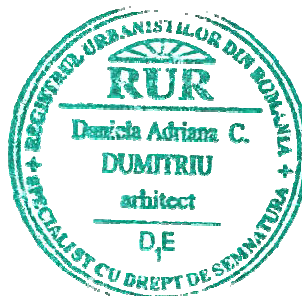
PUNCT DE LUCRU: TURDA, str. DR. I. RATIU, nr. 18-22, sc A, et 3, ap. 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL;**

- Data : **09-octombrie-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. 100 din 02.07.2020 cu valabilitate 24 luni

ANEXE LA C.U: plansa FAZA CU. 01- INCADRARE IN ZONA

Plansa FAZA CU. 04-PLAN DE SITUATIE

EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 55891 TURDA nr. Cad. 55891.

COPIE BULETINE: BOZDOG VLAD VALERIU seria CJ nr 182256

AVIZE:

AVIZ OPORTUNITATE NR 5 DIN 08.10.2021

AVIZ MEDIU – CLASAREA NOTIFICARII NR 1990 DIN 14.08.2020

AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 10683 DIN 30.07.2020

AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL VALABIL NR 8439 DIN 24.06.2020

AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR 60102044842DIN 05.08.2020

AVIZ GAZE NATURALE NR 212669090 DIN 23.10.2020

AVIZ TELEFONIZARE NR 1020 DIN 12.08.2020

AVIZ SI CONTRACT SALUBRITATE NR 3901 DIN 28.07.2020

AVIZ ANIF NR 160/11.08.2020

STUDIU GEOTEHNIC

PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI NR 3154 DIN 2020

TAXA RUR - OP 129 DIN 15.12.2020 in valoare de 536 lei echivalent 110 euro – curs eura din 15.12.2020 = 4,868lei

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 – INCADRARE IN ZONA + PLANSA EXTRAS PLAN CADASTRAL	SC 1:5000
PLANSA U.00' – INCADRARE IN PUG	SC 1:5000
PLANSA U.01 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:500
PLANSA U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1:500
PLANSA U.03 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:500
PLANSA U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500
PLANSA 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 UNIFAMILIALA , GARAJ AUTO , IMPREJMUIRE PROPRIETATE , BAZIN VIDANJABIL
in loc. CAMPPIA-TURZII, str. IOAN SLAVICI nr 23A – intravilan, jud. Cluj.

Beneficiar: **BOZDOG VLAD VALERIU**

C.N.P. 1961125124692 -cu domiciliul in CAMPPIA-TURZII, str. 1 MAI, nr. 53, 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 LUCRARI
- SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM**

Obiectul lucrarii “ Plan urbanistic zonal –CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA , GARAJ AUTO , IMPREJMUIRE PROPRIETATE , BAZIN VIDANJABIL ” 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 suprafete de teren viran (teren arabil) aflat in intravilanul mun. CAMPPIA-TURDA, 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 lucrarilor rutiere si tehnico –edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , str. IOAN SLAVICI nr 23 A si are o suprafata de 1.235 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.
55891 – CAMPPIA-TURZII	55891	1.250 mp	1.250 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 doc de urbanism nr 30482/2012 si HCL CAMPPIA-TURZII nr 119/2012 ,
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr 100 / 02.07.2020emis de Primaria CAMPPIA-TURZII.
- RIDICARE TOTOGRAFICA vizata de OCPI cu nr 3154 / 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat este format dintr-o parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 55891- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 1.250 mp .

Terenul studiat se afla amplasat in intravilanul mun CAMPIA-TURZII , str. IOAN SLAVICI nr 23 A, conform PUG-CAMPIA-TURZII este situat in U.T.R. : LFCm3 – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

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

NORD – terenuri arabile particulare

SUD – terenuri arabile particulare

VEST – terenuri arabile particulare

EST – drum neamenajat – strada interioara a localitatii – STR. IOAN SLAVICI

Terenul are o forma DREPTUNGHIULARA – neregulata, cu un front la str. IOAN SLAVICI de 16.82m.

Accesul la terenul supus studiului se face din str. IOAN SLAVICI 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 Viișoara 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.

Sucesiunea 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-est a localității, în continuarea strazii G. Coșbuc, 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 Moldovenesti – Turda – Câmpia Turzii este formată din afluenți ai râului Arieș și din rețeaua semipermanent torențială a bazinului.

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.

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

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

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 – Luna, are un climat continental moderat cu pătrunderi de natură maritim 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 climaterică "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: terenul pe care s-a proiectat construcția este situat pe terasa râului Arieș, în culoarul depresionar al văii Arieșului Turda - Câmpia Turzii - Luna.

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 sol vegetal, după care urmează stratul aluvionar grosier, alcătuit din pietriș 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 2,20 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 lotizat pentru construcții de locuințe.

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării: În vecinătate nu se află construcții și nu sunt racorduri la 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 nu este situat în zonă de 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 5,15 m.

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

Lucrările de cercetare geotehnică din teren s-au efectuat în perioada lunii martie 2020, cu precipitații scăzute față de normalul perioadei.

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) Stratificația pusă în evidență:

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

După executarea fazei de teren, prin săparea șanțurilor de dezvelire și coroborării datelor obținute cu cele cunoscute anterior s-a pus în evidență următoarea succesiune verticală a stratelor:

S1

1. 0,00 -- -1,20 m, un strat de sol vegetal cafeniu,
2. -1,20 -- -5,15 m, un strat de pietriș și nisip cenușiu,

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 2,20 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 construite 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 particularități geologice-geotehnice, 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	2 puncte
2. Apa subterană	Fără ecvismente	1 puncte
3. Clasa de importanță a construcției	Normală	3 puncte
4. Vecinătăți	Fără riscuri	1 puncte
5. Zonare seismică	Ag = 0,10g	1 puncte
Punctaj total:		8 puncte

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

b) Analizarea și interpretarea datelor lucrărilor de teren

Stratificația întâlnită în sondajul executat are un caracter uniform, care începe cu un strat de sol vegetal, apoi urmează un strat de pietriș și nisip cenușiu.

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:

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

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 bune de fundare.

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

1. Stratul de fundare: pietriș și nisip cenușiu

2. Adâncimea de fundare: $D_{min.} = 1,30$ 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:

$$P_{conv.} = 450 \text{ kPa}$$

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

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament se pot executa construcții cu regim de înălțime S+P+2e ($H_{max}=3$ nivele).

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla în intravilanul mun CAMPPIA-TURZII, STR. IOAN SLAVICI nr 23A.

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

Disfuncțiuni: Trama stradala din zona nu este definitivată, sunt necesare lucrări de realizare a părții carosabile și a trotuarelor strazilor. Separarea circulației pietonale de cea carosabilă și realizarea unei îmbracaminti adecvate. Dimensionarea tramei stradale la un drum de CAT III cu un profil de 13 m

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de construcții.

Disfuncțiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- *suprafața ocupată, limite și vecinătăți*

Terenul are o suprafață totală de 1250 mp și se situează între parcelele cu destinația de ARABIL-INTRAVILAN și DRUM- str. ION SLAVICI.

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Întregul teren este proprietate particulară conform extrasului de carte funciara nr 55891 CAMPPIA-TURZII nr CAD : 55891.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este liber de rețele.

Există posibilitatea de racordare la:

- rețea de telefonie, rețea electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare prin extinderea rețelelor de utilități și bransamente

Disfuncțiuni: Trebuie introduse toate utilitățile edilitare - pe cheltuiala beneficiarilor și a primăriei Campia-Turzii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte unifamiliale/semincolective 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 – zona 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, 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 /semincolective , anexe si dotari complementare, indici 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 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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. IOAN SLAVICI si cu o latime actuala cuprinsa intre 4,53m in dreptul coltului nordic al terenului studiat si 5,06m in drptul coltului sudic al terenului studiat , acest drum-strada urmeaza a fi modernizat prin propunerea prezenta in acst 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 drul 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 69,00 mp .

In interiorul parcelei ramase dupa cedare teren (1181 mp) NU se vor realiza drumuri destinate circulatiei publice.

Drumul str. IOAN SLAVICI se va amenaja, va fii de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie+ trotuare și 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 realize 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
- 2X 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 stazii .

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

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

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 1.250 mp .

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

-pentru terenul in suprafata 1181mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 69mp pentru amenajarea strazii) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-pentru terenul in suprafata de 69mp – se 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 100 din 02.07.2020:

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

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 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
- 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 1250,0mp) 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/ semicolective , anexe ale locuintelor , dotari aferente locuintelor , amenajari.
- cealalta parcela destinata modernizarii drumului

P.U.Z. nr 29 din 09.10.2020

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

Astfel :

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*
- Teren in suprafata de 1250 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni
- *Stabilirea suprafeței de teren construibilă și retragerile fata de vecinatati pentru fiecare parcela in parte – pe proprietari și subzone– propunere*

ADRESA	NR LOT	SUPRA-FATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. IOAN SLAVICI nr 23A	LOT 1 PROP BENEFICIAR	11181,00	35%	0,35 0,70 1,05	6m E, 0,6m N, 3m S, 10m V	S(D)+P S(D)+P+M S(D)+P+1+M
Str. IOAN SLAVICI	LOT 2 PROP DOM PUBLIC	69,00				

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 supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis P+1E+M

Constructiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele 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 69,00mp) 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 69 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=12,61mp cu acces nelimitat

- CARACTERUL ZONEI**Funcțiune dominantă :SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – FASII PLANTATE PUBLICE****UTILIZARI ADMISE**

- spații plantate-fasii plantate;
- 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 – rețele 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.

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 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 69,00mp) 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 56,39 mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata teren = 56,39mp

- **CARACTERUL ZONEI**

Functiune 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 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 sa impiedice circulatia pietonal/auto

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA: Furnizorul fiind S.C. ELECTRICA – SUCURSALA CAMPIA-TURZII. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea retelei 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 sa se faca la o inaltime de cel puțin 8 m, iar distanța maxima admisibila sa fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ: Se propune o extindere de retea in zona , furnizorul fiind S.C. EON GAZ – SUCURSALA CAMPIA-TURZII. S-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si pe stâlpii din vecinatate. Conductele de distributie si extindere de retea vor fi ingropate, iar traseul pe cat posibil sa respecte mijlocul trotuarului . Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului 16/1-2000*

INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apa s-a ales mixt:

Retea nou- creata , furnizorul fiind COMPANIA DE APA ARIES TURDA. Conducta de distributie care sa alimenteze zona direct din retea prin extindere de retea, conform STAS 695, 697, 1478/2002 a *Normativului 19* , de PE de 90 mm. In calcul s-a tinut cont si de posibilitatea de extindere a unor parcele adiacente, care nu fac obiect in prezentul studiu. Conductele de distributie sunt pozate in pamant, sub adancimea de inghet de 1 m, iar traseul conductelor trebuie sa respecte pe cât posibil marginea exterioara a trotuarului.

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin bazine septice vidanjabile dispuse la limitele parcelelor spre strada iar in momentul realizarii canalizarii stradale sa se racordeze la aceasta.

4 CONCLUZII

Functiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii CAMPIA-TURZII.

Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

In perspectiva, terenurile agricole aparținând persoanelor private din vecinatate pot fi studiate prin PUZ-uri și utilizate in scop similar , prin stabilirea unui profil transversal al strazii IOAN SLAVICI la 13 m realizat din cedarea de teren stre DOMENIUL PUBLIC atat de la terenurile de pe o parte a strazii cat si cele de pe cealalta parte a strazii.



Intocmit: 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, in concordanta 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 in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele teritoriului studiat.
- 1.3 Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor R.G.U. si urmeaza filiera de avizare aprobata .

2. Baza 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 regulamentul 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 1.250 mp .

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

-pentru terenul in suprafata 1181mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 69mp pentru amenajarea strazii) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-pentru terenul in suprafata de 69mp – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE si ZONA SPATII VERZI PUBLICE cu acces nelimitat

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

P.U.Z. nr 29 din 09.10.2020

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

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F. - intravilan	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
BOZDOG VLAD VALERIU	55891 C-Turzii	55891	1.250,00mp	1.250,00mp

Suprafata totala de 1.250,00mp 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 12,61mp cu functiune de spatiu verde si suprafata de 56,39mp cu functiunea de cai de comunicatie , se trece in DOMENIULUI PUBLIC prin cedare.

Terenul nu sa 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 69,00mp .

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitude 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 servitude 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 retageri 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 locative 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. Construcțiile principale se vor amplasa la aliniament (6,00 m fata de limita retrasa a parcelei din partea vestica a terenului , adica 12,50m 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– *proponere*

ADRESA	NR LOT	SUPRA-FATA TEREN	POT %	CUT	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. IOAN SLAVICI nr 23A	LOT 1 PROP BENEFICIAR	11181,00	35%	0,35 0,70 1,05	6m E, 1m 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 10m la cornisa sau streasina) Regimul de inaltime maxim admis

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

6.3

S(D)+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 16,82m (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 aliniamet al strazii IOAN SLAVICI la 12.50m din axul actual al strazii. Acest aliniamet 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 parter si de alta a strazii IOAN SLAVICI.

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

-Se vor putea amplasa pâna la o distanta de minim 1,00m(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 pa cere 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 , aliniamet 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 1250,0mp) 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 1250 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. IOAN SLAVICI nr 23A	LOT 1 PROP BENEFICIAR	11181,00	35%	0,35 0,70 1,05	6m E, 1m N, 3m S, 10m V	S(D)+P S(D)+P+M S(D)+P+1+M

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. IOAN SLAVICI	LOT 2 PROP DOM PUBLIC	69,00				
-------------------	--------------------------------	-------	--	--	--	--

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 supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina) 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 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 69,00mp) 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 69 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=12,61mp cu acces nelimitat

- **CARACTERUL ZONEI****Functiune dominanta :SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – FASII PLANTATE PUBLICE****UTILIZARI ADMISE**

- spații plantate-fasii plantate;
- 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 în fasia plantată fără autorizația autorității locale abilitate.

REGLEMENTARI URBANISTICE PT CAI DE COMUNICATIE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 69,00mp) 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 56,39 mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata teren = 56,39mp

- **CARACTERUL ZONEI****Functiune dominanta :CAI DE COMUNICATII****UTILIZARI ADMISE**

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

- 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 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. IOAN SLAVICI, ce se amenajează prin lărgirea lui la un profil de 13 m pe teren aparținând DOMENIULUI PUBLIC și pe TEREN(S=69,0mp) trecut în DOMENIULUI PUBLIC(din prezentul CF) cu viitoare funcțiune de DRUM și SPATIU VERDE . Pentru o lărgire a străzii la un profil de 13m este nevoie de cedare de teren din toate terenurile aflate de-o parte și pe alta a drumului , aceasta cedare se va face în momentul în care se vor executa un PUZ-uri pe aceste terenuri.

Drumul , str. IOAN SLAVICI 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 .

Proiectul stradal al str. IOAN SLAVICI lărgită va avea o lățime totală de 13 m constituită din :

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

-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 caii 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 străzile 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 GENERAL DE URBANISM în funcție de lungimile aleilor

7.8. Accesele pietonale din terenul aparținând străzii , 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.

8.4. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului privat, național sau local după caz.

8.5. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrică , telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula îngropate.

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

- 8.6. 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 asa fel incat 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- 9.1. Parcelele vor avea forma de dreptunghi sau dreptunghi neregulat cu suprafata minima 150mp
- 9.2. Front fața de carosabil la parcela studiata de minim 16,82m .
- 9.3. Adincimea lotului studiat (dimensiune rezultata dupa cedare teren pentru largire drum) este 64m
- 9.4. Pentru eventuale parcelari urmatoare aprobarii prezentului PUZ 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 .
- 9.5. Suprafata minima a unei parcele in eventualitate unei reparcelari ulterioare prezentului PUZ va fii mai mare sau egala cu 150m .
- 9.6. Regimul de inaltime :
 $H_{max} = 3 \text{ nivele (max 10 m la cornisa sau streasina)}$ Regimul de inaltime maxim admis $S(D)+P+1E+M$
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, parcuri si garaje**
- 9.7. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală și carosabilă din interiorul zonei parcelate vor fii utilizate ca spații verzi. Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate din interiorul parcelei/parcelor 40% 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 demin 3,50m pentru accesul auto pe proprietate).
- 9.9. 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.
- 9.10. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone .In cadrul parcelei se asigura un minim necesar de spatiu verde echivalent cu 40% 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. Intrarile și ieșirile la garaje/zone de parcare, din interiorul parcelelor , vor fii astfel dispuse incat 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 IOAN SLAVICI 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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 și subzone functionale

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

Art. 2- funcțiunea dominantă 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 S(D)+P+1+M
- tip rezidentiala unifamiliala de tip izolat sau duplex , cu un regim de inaltime S(D)+P, S(D)+P+M, S(D)+P+1E, S(D)+P+1E+M

Art. 3- Funcțiuni 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
- 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 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 (Ssau D)+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 socială– mic hotel , pensiune , vile, camine de batrâni / 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 functiunea 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 su incommode 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 Ioan Slavici se face la o distanta de 6,00m fata de aceasta , in aliniere obligatorie (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 o retragere de 6,00 m fata de limita proprietatii spre str. IOAN SLAVICI – aliniere obligatorie.

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

P.U.Z. nr 29 din 09.10.2020

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

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei
Constructiile 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/dotările 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 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 insorirea 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 S(D)+P, S(D)+P+M, S(D)+P+1E, S(D)+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 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 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. IOAN SLAVICI 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 PRIMATIA 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

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

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

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ atat pe acest teren cat si pe terenurile invecinate(prin dezmembrari sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ) .

- o Pentru eventuale parcelari urmatoare aprobarii prezentului PUZ 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 supratere (max 10 m la cornișa sau streășina) Regimul de inaltime maxim admis $S(D) + P + 1E + M$

(S=subsol , D=demisol , 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 acoperişului tip şarpanta vor avea forme simple (2-4 ape cu pante egale) , panta va fi cuprinsa intre 25 şi 45 grade , nu vor depasi 60 grade , invelitori din tigla ceramica sau tabla cu insertie de piatra / tabla faltuita. Se admite si acoperis tip terasa.

Toate fatadele cladirii vor fi tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi 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) şi ieşirile la parcaje/garaje situate in interiorul parcelelor vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta şi 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. IOAN SLAVICI cu cele alte strazi .

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

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

- Minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU(aria utila) mai mica de 100mp
- 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 40% 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 40% 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 condițiile de acces pe proprietate (o latime demin 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- FASI PLANTATE PUBLICE

Art. 3- Functiuni complementare :

-DOTARI DE RETELE EDILITARE PRIN EXTINDERI DE RETELE.

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

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

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

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 anemajeaza 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 aflata 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 imprejmuiri
- Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul strazii IOAN SLAVICI pe ambele parti ale carosabilului
- 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

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

Art. 6- UTILIZARI INTERZISE

Se interzice orice schimbări ale funcțiilor terenului din cai de comunicație în orice altă funcțiune

Amplasarea de construcții demontabile (chioscuri / tonete)

Amplasarea de panouri mari publicitare

Amenajarea de parcuri

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Nu se vor amplasa clădiri pe acest UTR

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se pot amenaja accese auto cu lățimea de 3,50m necesare realizării accesului auto pe proprietăți .
- Se amenajează accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- Pe terenul destinat CAI DE COMUNICAȚIE se amenajează prin cheltuiala beneficiarilor , TROTUARE ȘI CAROSABIL precum și BRANSAMENTE LA REȚELELE EDILITARE SUBTERANE . Lucrările de echipare edilitară necesare clădirilor (apa , canal, termoficare , gaz, tv, cablu, energie electrică, telefonie) care traversează UTR-ul se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula îngropate.

Rețelele edilitare sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității și a regiilor respective

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelilor de utilitate edilitară , acestea intră în proprietatea publică sau a regiilor .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

-zona destinată amenajării trotuarului de pe partea stângă a străzii IOAN SLAVICI (ce cade în sarcina beneficiarilor) are o lățime de 1,75m iar partea de carosabil + acostament (din terenul supus studiului) are o lățime de 1,26m-1,00m și 0,50m acostamentul .

- La amenajarea trotuarelor și carosabilului vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
- Amenajarea acceselor auto se va face în 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 str. IOAN SLAVICI (2 benzi de circulație) parte carosabilă va avea circulația reglementată în două sensuri.
- Amenajarea întregii străzi IOAN SLAVICI se va face în parteneriat cu PRIMĂRIA CAMPIA-TURZII-DOMENIUL PUBLIC la un profil stradal conform prezentului PUZ :
- Categoria drumului str. IOAN SLAVICI: categoria III cu două benzi de circulație (7,00 m carosabil), rigola/acostament (0,50m+0,50m) și trotuar pe ambele părți (1,75 m trotuar + 1,75 m trotuar) cu zona verde între trotuar și carosabil (0,75m dreapta+ 0,75m stanga) = total 13,00m .

Aspectul exterior al lucrărilor:

- 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
DANIELA DUMITRIU

