

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

---

## FOAIE DE CAPAT

-Obiectiv:

**P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE,  
IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**

in intravilanul mun. CAMPIA TURZII, str. GEORGE ENESCU, nr. 47D, jud. CLUJ

- Beneficiar: **TULAI ALEXANDRU ALIN C.N.P. 1850913124605**

cu domiciliul in mun. TURDA, str. CASTANILOR, nr. 27, et. 3, ap. 11, jud. CLUJ

- Proiectant: **SC PP ArhiFORM Concepr SRL CUI 41827901 J12/4183/29.10.2019**

SEDIUL: TURDA, str. MIHAI EMINESCU, nr. 30 A, jud. CLUJ

**arh. Daniela Dumitriu**

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

**arh. Paula Petac**

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 10251

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

- Data: **P.U.Z. nr. 19 din 15.12.2021**

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

---

### BORDEROU GENERAL P.U.Z.

#### A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU GENERAL PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 82 din 15.11.2021

ANEXE LA C.U: Plansa CU. A.01 - INCADRARE IN ZONA

Plansa CU. A.02 - PLAN DE SITUATIE

COPII BULETIN

EXTRASE CARTE FUNCIARA nr 56025 Campia Turzii, nr. cad. 56025

nr 52943 Campia Turzii, nr. cad. 52943

AVIZE

#### B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 - INCADRAREA IN TERITORIU

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

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

VOLUMUL 1

### MEMORIU TEHNIC

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI** in intravilanul mun. CAMPIA TURZII, str. GEORGE ENESCU, nr. 47D, jud. CLUJ

**Beneficiar: TULAI ALEXANDRU ALIN, C.N.P. 1850913124605**

cu domiciliul in mun. TURDA, str. CASTANILOR, nr. 27, et. 3, ap. 11, jud. CLUJ

**Proiectant: SC PP ArhiFORM Concept SRL CUI 41827901 J12/4183/29.10.2019**

SEDIUL: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30A, jud. CLUJ

arh. Daniela Dumitriu, ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

arh. Paula Petac, ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 10251

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf: ing. Varo Lucian

##### 1.2 OBIECTUL LUCRARI - SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

Obiectul lucrării “P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru creare de zona rezidentiala pentru locuinte individuale.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarului, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren viran aflat in intravilanul mun. Campia Turzii, transformat la cerintele standardelor de viata moderna ca si teren de constructie. De asemenea, se vor rezolva lucrarile rutiere si tehnico – edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in intravilanul mun. Campia Turzii, apartine zonei LFC – de locuinte si functiuni complementare, subzona U.T.R. LFCm3 – locuinte cu regim mic de inlatime si functiuni complementare.

Vecinatati: Terenul studiat se invecineaza la nord, sud, est si vest de proprietati private si la nord- vest cu un drum de servitute prin care se realizeaza accesul la parcela.

- la nord-est: curti constructii - nr. cad. 55847

- la sud-est: teren arabil - nr. cad. 53296

- la sud-vest: curti constructii, nr. cad. 55353

drum acces, nr. cad. 52943

- la nord-vest: terenuri arabile - nr. cad. 55192 si 55193

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
56025 – CAMPIA TURZII	56025	2334 mp	2334 mp

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

Parcela aflata in studiu are suprafata de 2334 mp, iar accesul este asigurat din strada George Enescu, prin intermediul drumul de acces (nr. Cad. 52943), proprietate privata a beneficiarului, Tulai Alexandru Alin, situat in sud-vestul terenului.

Programul de dezvoltare al localitatii Campiei Turzii permite o astfel de dezvoltare.

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

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

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. loc. Campia Turzii
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 82/15.11.2021 emis de Primaria Campia Turzii
- RIDICARE TOPOGRAFICA

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este format din o parcela libera de constructii cu destinatia conform CF – ARABIL, avand o suprafata totala de teren 2334 mp.

Terenul studiat se afla in ZONA LFC – de locuinte si functiuni complementare, conform PUG - Campia Turzii, subzona U.T.R. LFCm3 – locuinte cu regim mic de inlatime si functiuni complementare.

#### INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de sud a intravilanului mun. Campia Turzii, jud. CLUJ intre:

- la nord-est: curti constructii - nr. cad. 55847
- la sud-est: teren arabil - nr. cad. 53296
- la sud-vest: curti constructii, nr. cad. 55353  
drum acces, nr. cad. 52943
- la nord-vest: terenuri arabile - nr. cad. 55192 si 55193

Terenul in suprafata de 2334 mp (CF 56025 CAMPIA TURZII) are o forma neregulata si un front la drumul de acces (nr. Cad. 52943) de 3,96 m. Accesul la parcela supusa studiului se face din terenul cu destinatie de drum de acces (nr. cadastral 52943, proprietar Tulai Alexandru Alin si Bolog Dorina)

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata

#### 1. Condiții fizico-naturale ale teritoriului

1. Amplasamentul: Terenul este situat în intravilanul municipiului Campia Turzii, str. George Enescu, nr. 47D, este proprietatea beneficiarului Tulai Alexandru Alin.

Terenul cercetat face parte din podișul Transilvaniei și specific pentru aceasta zona este prezenta depozitului de sare situat in zona Baile Sarate pana in Valea Florilor.

2. Morfologia perimetrului: 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 Campia Turzii, in partea vestica a localității.

#### 3. Geologia regiunii

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

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

Carpatic, 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.

#### 4. Hidrografia și hidrogeologia perimetrului.

Râul Arieș este cea mai importantă apă curgătoare din zonă și străbate Munții Apuseni, având o lungime de cca. 164 Km. Reteaua hidrografică din perimetrul Moldovenesti – Turda – Campia Turzii este formată din afluenți ai râului Arieș și din rețeaua semipermanent rorentială a bazinului. Apele de precipitație se scurg la suprafață și nu prezintă agresivitate pentru betoane.

#### 5. Seismicitatea

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 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.

#### 6. Clima

Datorită poziției sale, zona deluroasă și de depresiune Turda – Câmpia Turzii 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:  $-5^{\circ}\text{C}$  în ianuarie și  $20^{\circ}\text{C}$  în iulie, media anuală fiind de cca.  $9^{\circ}\text{C}$ .

#### 7. Stabilitatea terenului

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

#### 8. Încadrarea geotehnică

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 redus.

#### 7. Adâncimea de îngheț

Datorită climatului de tip continental moderat, specific regiunilor de deal, conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în perimetrul localității Câmpia Turzii este de 0,90 m de la nivelul terenului.

## 2. Stratificația terenului

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

S 1

1. 0,00 m -- -0,20 m, un strat de sol vegetal – nisip argilos,
2. -0,20 m -- -0,50 m, argilă nisipoasă, negricioasă, fin stratificată
3. -0,50 m -- -6,00 m, pietris și nisip cu liant argilos

## 3. Apa subterană

La data executării sondajului, s-a întâlnit apa subterană în lucrările de prospectare executate la adâncimea de - 2,60 m. În concluzie, pentru betoanele ce se toarnă în acest perimetru, se recomandă la turnarea fundațiilor, prevederea de lucrări de epuismențe și de lucrări de drenare a apelor subterane în vederea protejării fundațiilor.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### 4. Concluzii și recomandări

În urma efectuării studiului geotehnic și având în vedere stratificația terenului și caracteristicile sale mecanice, rezultă că terenul are condiții geotehnice relativ bune de fundare. Având în vedere obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul dat se impun următoarele condiții de fundare:

1. Stratul de fundare: - pietris si nisip cenusiu.
2. Adâncimea de fundare:  $D_{min} = 1,20$  m, de la cota terenului sistematizat.

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

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

Presiunile convenționale au fost calculate conform NP 112/2013 și sunt corespunzătoare pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare  $D_f = - 2,00$  m, față de nivelul terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale se va corecta de către proiectantul de rezistență în conformitate cu prevederile NP 112/2013.

### 3. Recomandări

Pentru acest tip de teren se vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă NP112-2013, 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 că apele subterane nu vor afecta fundațiile obiectivului proiectat. Terenul de fundare este alcătuit din argilă galbenă, mediu pentru fundații, construcția se va încastra 20 cm în stratul de fundare.

Soluția de fundare: Fundații directe, continue - cu centuri de beton armat la partea superioară ( $H_c > 20$  cm;  $G \geq 1/2$ ; C12/15), conform normativului NP112 / 2015. Clasa betonului în fundații va fi conform clasei de expunere XC2, se va prevedea o structură de zidărie de cărămidă, încadrată cu centuri de b.a. și stâlpi de beton armat.

Trebuie avut în vedere ca la ieșirea din construcție, conductele de apă să nu aibă legătură directă cu construcția, iar în jurul construcțiilor este necesar să se prevadă trotuare etanșe, cu panta spre exterior. Săpăturile se vor lăsa deschise foarte puțin timp, ultimul strat de pământ (20 cm) se va săpa imediat înainte de a turnarea betonului în fundații, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minimum 1,00 m de marginea săpăturii.

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 strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare executate, acestea se vor excava integral, iar fundațiile se vor încastra minim 20 cm, în stratul indicat pentru fundare. Schimbarea amplasamentului în afara zonei studiate, impune întocmirea unui nou studiu geotehnic. Înainte de turnarea betoanelor în fundații, imediat după executarea săpăturilor, se va solicita proiectantul de rezistență și geotehnicianul pentru examinarea săpăturilor și a terenului de fundare și avizarea turnării betoanelor.

### 2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla în imediata vecinătate a strazii George Enescu

Traficul din zona este redus, este format preponderant din autoturisme proprietate privată, biciclete, carute. Accesul la parcelă se face din str. George Enescu, situată în partea de su-vest a parcelei, prin intermediul drumului de acces (nr. Cad. 52943), proprietate privată a beneficiarului.

*Disfuncțiuni*: Trama stradala a drumului de acces, nu este definitivată, sunt necesare lucrări de realizare a părții carosabile și a trotuarelor. Separarea circulației pietonale de cea carosabilă și realizarea unei îmbrăcăminti adecvate.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul este liber de constructii.

*Disfunctiuni:* Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

- *suprafata ocupata, limite si vecinatati*

Terenul in studiu are o suprafata totala de 2334 mp si se situeaza intre parcele cu destinatia de ARABIL.

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Intregul teren este proprietate particulara conform extraselor de carte funciara.

### **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

Terenul studiat este liber de retele.

Exista posibilitatea de racordare la:

- reseaua electrica a strazii George Enescu, echipata cu retea electrica de distributie de joasa tensiune trifazata,
- alimentare apa-canal, gaze naturale, telefonie, CATV- prin bransament de retea existenta pe strada George Enescu

*Disfunctiuni:* Trebuie introduse toate utilitatile pe cheltuiala beneficiarului.

### **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 individuale cu suprafata desfasurata medie, ce necesita costuri relativ mici de 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 –**

Potrivit PUG aprobat, terenul se afla in intravilanul mun. Campia Turzii, este proprietatea lui Tulai Alexandru Alin, conform CF 56025 CAMPIA TURZII, cu nr. cad. 56025 si are o suprafata de 2334 mp.

Terenul studia, conform PUG - Campia Turzii, apartine zonei U.T.R. LFC - locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente.

Funcțiuni admise: locuinte unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) existente, cu regim mic de inaltime, in-treprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, kizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, crese / gradinite.

Indicatori de control prevazuti prin P.U.G.:

POT max = 35%,

C.U.T. max = 0,35 - P, 4 m la cornisa/streasina

C.U.T. max = 0,70 - P+M / P+1, 7 m la cornisa/streasina

C.U.T. max = 1,05 - P+1+M/E, 10 m la cornisa/streasina

Se propune **pastrarea functiunii de locuire**, dominanta zonei si **pastrarea indicatorilor maximi**, prevazuti prin PUG :

**POT max = 35%,**

**C.U.T. max = 0,35 - P, 4 m la cornisa/streasina**

**C.U.T. max = 0,70 - P+M / P+1, 7 m la cornisa/streasina**

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

**C.U.T. max = 1,05 - P+1+M/E, 10 m la cornisa/streasina**

### 3.2 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat - teren actualmente arabil - 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

Accesul la parcela supusa studiului se face din terenul cu destinatie de drum de acces si servitute (nr. cadastral 52943, proprietar Tulai Alexandru Alin si Bolog Dorina). Actualmente drumul are o latime de 4,00 m, dar se propune largirea profilului la 7,00 m, astfel, dupa ce se va amenaja, va fi de categoria a IV-a cu 2 benzi de circulatie (2 x 3,00 m) + trotuar pe o parte (1,00 m).

Structura rutiera va fi 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 cilindrat.

De asemenea, drumul cu nr. cad. 52943, se va prelungi, pe o portiune de 18 ml, prin cedarea unei suprafete de 71 mp, din terenul supus reglementarii (nr. cad. 56025)

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

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

In concordanta cu prevederile PUG, pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea zone rezidentiale de locuit individual. Pentru aceasta terenul supus studiului in suprafata de 2334 mp ce face parte din U.T.R. LFC - locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente

Astfel, din punct de vedere functional, se propune pastrarea functiunii din PUG : LFC - locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente, cu transformarea categoria terenului din ARABIL in CURTI CONSTRUCTII in urma obtinerii AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

### BILANT TERITORIAL GENERAL – ZONIFICARE PROPUA

	Suprafata	P.O.T.	C.U.T.
LOCUINTE INDIVIDUALE - LFCM	2334 mp	35 %	C.U.T. max = 0,35 - P, 4 m la cornisa/streasina
- CURTI CONSTRUCTII			C.U.T. max = 0,70 - P+M / P+1, 7 m la cornisa/streasina C.U.T. max = 1,05 - P+1+M/E, 10 m la cornisa/streasina



## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin prezenta documentatie se propune stabilirea unui REGULAMENT DE URBANISM pentru parcela pe care se doreste executarea unor constructii cu destinatie rezidentiala. Astfel:

- *tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente*
- Teren in suprafata de 2334 mp cu functiunea de arabil - 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 EXISTENTA	SUPRAFATA TEREN	POT max	CUT max	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM DE INALTIME max
str. GEORGE ENESCU, nr. 47D	2334 mp	35%	1,05	5 m S-V ; 3 m S-E ; 1 m N-E/N-V	D+P+1+M/P

### INDICI CONSTRUCTIVI conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 1 din 15.02.2022

#### PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 19,79% si max= 35%

#### COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. =0,28 si C.U.T. max = 1,05 - P+1+M/E, 10 m la cornisa/streasina

#### INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max = 3 nivele supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de inaltime maxim admis propus S+P+1E+M/E

Constructiile se vor amplasa pavilionar in interiorul parcelelor, izolate, respectand distantele de insorire si codul civil pentru fiecare cladire in parte.

### 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**INSTALATIA ELECTRICA:** Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransament la prelungirea retelei existente pe str. George Enescu.

Pentru fiecare parcela/consumator se considera o putere instalata de 8 kw, respectiv 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 si montati la 40m distanta unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de sustinere din beton armat se vor monta si conductorii care alimenteaza corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumina stradala conform cerintelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se faca la o inaltime de cel putin 8 m, iar distanta maxima admisibila sa fie de 40 m.

**INSTALATIA DE GAZ:** Furnizorul fiind S.C. *DEL GAZ – SUCURSALA CAMPIA TURZII*, s-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cat posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si pe stâlpii din vecinatate. Conductele de distributie 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, furnizorul fiind *COMPANIA DE APA ARIES CAMPIA TURZII*. Conducta de distributie care sa alimenteze zona direct din retea, conform STAS 695, 697, 1478/2002 a *Normativului 19* a rezultat, 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

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

---

sunt pozate în pamant, sub adâncimea de îngheț de 1 m, iar traseul conductelor trebuie să respecte pe cât posibil marginea exterioară a trotuarului.

*INSTALATIA DE CANALIZARE:* prin racord rețeaua de canalizare de pe str. George Enescu.

### **4 CONCLUZII**

Funcțiunea se înscrie în programul de dezvoltare a localității Campia Turzii.

Materializarea prezentului proiect cade în sarcina beneficiarului.

În perspectivă, terenurile agricole sau curți construcții aparținând persoanelor private din vecinătate pot fi parcelate și utilizate în scop similar.

Intocmit:

Proiectant general: arh. Paula Petac  
S.C. PP ArhiFORM Concept S.R.L.  
Ordinul arhitecților din România: nr. 10251

Arhitect cu drept de semnătură: arh. Daniela Dumitriu  
Ordinul arhitecților din România: nr. 3643

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### 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 , Urbanproiect august 2000.
  - Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

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

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.
- 3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

Pe terenurile prevazute pentru construirea locuinte 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.

Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.

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

Zona studiata cuprinde categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti: in U.T.R. LFC - locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente. Prin prezentul PUZ, se propune pastrarea functiunii de locuinte si transformarea categoria terenului din ARABIL in CURTI CONSTRUCTII in urma obtinerii AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### 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 CF :

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
TULAI ALEXANDRU ALIN	56025 – CAMPIA TURZII	56025	2334 mp	2334 mp

4.2.

In suprafata totala de 2334 mp se afla in intravilanul mun. CAMPIA TURZII in baza CF 56025 CAMPIA TURZII, avand in prezent functiunea de ARABIL, ce se va transporfma in CURTI CONSTRUCTII dupa aprobarea prezentului PUZ.

Terenul nu sa afla in zone protejate. Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

Funcțiunea principală a zonei sunt 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.

4.3.

Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și drumuri (zonele verzi) vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.

4.4.

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.

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 canalizare, a zonei de protectie sanitara , a surselor , a retelei și a statiei de epurare), este interzisa.

6.

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

6.1

Construcțiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele de înșorire pentru fiecare casă în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Construcțiile principale se vor amplasa retrase sau la aliniament 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.

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

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

H max= P+M ; P+1 (max 7 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 0,70.

H max= P+1+M/E ; (max 10 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 1,05.

6.2

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-construcțiile se vor amplasa izolat

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

-construcțiile, retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa în limitele codului civil 2013 astfel:

- Cu o retragere de min. 1,0 m fata de limita nord, nord-est si nord-vest (terenuri arabile, particulare, nr. cad. 55847, 55192 si 55193)
- Cu o retragere de min. 3,0 m fata de limita sud-est (terenuri arabile, particulare, nr. cad. 53296)
- Cu un aliniament de 5,0 m fata de limita sud-vest (drum de acces, nr. cad. 52943 si curti constructii, nr. cad. 55353)

-Se vor amplasa fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul la parcela se face din str. George Enescu, situata in partea de su-vest a parcelei, prin intermediul drumul de acces (nr. Cad. 52943), proprietate privata a beneficiarului. Drumul va avea o latime de 7 m si categoria IV de importanta.
- 7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din ineriorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime (intre cladirile propuse) de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- 7.3. Un teren pentru a fi construitibil 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.

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.
- 8.2. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.
- 8.3. Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.
- 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, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor
- 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.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcela are formă rectangulară, neregulată, cu dimensiunea de 2334 mp, cu front: 3,96 m față de drumul de acces – nr.cad. 52943.

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

$H_{max} = P$  (max 4 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 0,35.

$H_{max} = P+M$  ;  $P+1$  (max 7 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 0,70.

$H_{max} = P+1+M/E$ ; (max 10 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 1,05

Regimul de înălțime maxim admis  $S+P+1E+M/E$ .

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, parcuri și garaje

10.1. Terenurile neutilizate pentru circulația pietonală și carosabilă vor fi utilizate ca spații verzi.

10.2. Împrejurimile se vor realiza din garduri vii bordate cu garduri transparente (spre strazile carosabile) și garduri transparente între proprietăți, dar cu respectarea condițiilor de acces.

10.3. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.

10.4. Se vor realiza suprafețe necesare parcarilor / garajelor autoturismelor

10.5. Amplasarea parcajelor, în interiorul parcelelor, față de clădirile învecinate se va face avându-le în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

10.6. Intrările și ieșirile la zone de parcare, din interiorul parcelelor, vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersectează.

10.7. Rampele de acces în zona parcajelor nu trebuie să antreneze modificări în nivelul drumului de acces, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.8. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare și de amenajare a zonelor destinate spațiilor verzi. Plantarea de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere face parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a imobilelor asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

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

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. Zone funcționale, unități teritoriale de referință

11.1. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde o singură zonă funcțională:  
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

## IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR

### 12. Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare

#### Capitolul 1- GENERALITĂȚI

Art. 1- Zone și subzone funcționale

-zona locuințe

-zona dotări

Art. 2- funcțiunea dominantă

ZONA LOCUINȚE

- tip rezidențial individuală cu un regim de înălțime  $S+P+1E+M/E$

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### ZONA DOTARI

Punctul gospodaresc se amplaseaza la o distanta de min. 10 m fata de geamurile locuintelor existente / propuse.

Art. 3- Functiuni complementare locuirii  
servicii nepoluante: comert, servicii, activitati independente.

### Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

#### ZONA LOCUINTE

-locuinte pentru max 2 familii (duplex), locuinte semicolective pana la 4 apartamente  
-conversia (schimbarea de destinatie ) a locuintei totale sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit, functiuni nepoluante: comert, servicii nepoluante, activitati independente.

#### FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTEI

-functiuni nepoluante :

sedii administrative (birouri/sedii de firma),  
activitati independente : notari, avocati, medici, birouri de proiectare  
comert de mici dimensiuni : alimentar, mixt  
mici ateliere de reparatii obiecte nepoluante fonic: croitorie, incaltaminte, electro-casnice,  
saloane de infrumusetare : frizerie, coafor, cosmetica, manichiura  
cluburi sportive de mici dimensiuni care nu genereaza vibratii, zgomot  
centre de cultura, /invatamant : clubul copiilor, gradinite, creșe  
spatii verzi amenajate  
barbecue  
firme luminoase / embleme publicitare de mici dimensiuni (max 1,5 mp) pe fatadele cladirilor cu destinatii de servicii nepoluante.

Reglementări:

- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z.

Art. 5- utilizari premise cu conditii – pe baza de PUD și acord vecini in forma autentica

Cazare turistica și sociala– 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.

Art. 6- interdictii temporare de construire

Nu e cazul

Art. 7- interdictii definitive de construire

Activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii , zgomot, fum, miros

Activitati de depozitare, comert en gross, antreprize

Spatii de intretinere auto : ateliere reparatii auto, vulcanizari

Ferme agro-zootehnice, abatoare

Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor

Depozite de deseuri

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

---

Statii de alimentare cu carburanti

Panouri mari publicitare pe zonele verzi sau pe fatadele cladirilor

### 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 insoirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cât posibil orientarea nord a dormitoarelor.

##### **Art. 9- Amplasarea fata de drumurile publice**

Nu e cazul

##### **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**

Nu e cazul

##### **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)

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:

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

- constructiile se vor amplasa izolat
- constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:

- Cu o retragere de min. 1,0 m fata de limita nord, nord-est si nord-vest (terenuri arabile, particulare, nr. cad. 55847, 55192 si 55193)

- Cu o retragere de min. 3,0 m fata de limita sud-est (terenuri arabile, particulare, nr. cad. 53296)

- Cu un aliniament de 5,0 m fata de limita sud-vest (drum de acces, nr. cad. 52943 si curti constructii, nr. cad. 55353)

##### **Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei**

Conform art. 24 al RGU și punctul 6.2 la R.L.U: In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa o constructie principala si una sau mai multe constructii anexe ale locuintei (garaj, barbecue, foșoare, bucatarie de vara, magazine, elemente de joaca copii)



## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei  
Constructiile principale se vor amplasa pâna la o distanta de min 1,0 m 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 una din limitele laterale.  
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.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

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

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Art. 17- Racordarea la retele 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

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 branșamente 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 igheaburi 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

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ (prin dezmembrari sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ.

Prin parcelare loturile rezultate trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte:

- front la strada de minim 8 m

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z.:  $H_{max} = 3$  nivele supraterane (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de inaltime maxim admis  $S+P+1E+M/E$ .

Regimul de inaltime se poate modifica prin PUD pentru dotari nepoluante la care se solicita in-tocmirea unui PUD dar nu mai mult de 2 nivele peste maximul zonei.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

### Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Gama coloristică se recomandă a fi de tip pastel, culori naturale ale materialelor folosite (lemn, cărămidă aparentă, placaj piatră naturală, etc)

Panta acoperișului tip șarpantă va fi cuprinsă între 25 și 45 grade sau acoperiș terasa necirculabilă/circulabilă.

Toate fațadele clădirii vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Clădirile vor avea aspect urban fără elemente stridente (turnulete, învelitoare din tablă lăsa cu ornamente, jgheaburi și burlane cu ornamente, clădiri gen "palate"), se recomandă utilizarea materialelor durabile. Elementele din lemn se vor ignifuga.

### Art. 23 Pondere de ocupare al terenului,

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

- Procent de ocupare a parcelei: max. 35%,
- Coeficient de utilizare a terenului
  - C.U.T. max = 0,35 - P, 4 m la cornișă/streșină
  - C.U.T. max = 0,70 - P+M / P+1, 7 m la cornișă/streșină
  - C.U.T. max = 1,05 - P+1+M/E, 10 m la cornișă/streșină

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### Art. 24. Parcaje

La toate parcelele se vor realiza (în interiorul acestora) locuri de parcare a autoturismelor. Intrările (portile de acces auto situate pe împrejurimi) și ieșirile la parcaje situate în interiorul parcelelor vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte un pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarelor, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

### Art. 25- Spații verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse, pe ambele părți, se vor menține/curăța/întreține spațiile verzi și se vor planta cu vegetație joasă și pomi autohtoni prin grija proprietarilor de parcele.

În interiorul parcelelor/loturilor plantarea pomilor (ornamentali/fructiferi) se va face cu respectarea CODULUI CIVIL 2013 art. 613 - distanța minimă pentru arbori este de 2,00 m de la limita de proprietate.

### Art. 26 - Împrejurimi

Conform art. 35 a RGU

La fațada principală împrejurirea va fi de tip soclu cu înălțimea maximă de 80 cm și panouri de închidere de gard transparent, semitransparent sau opac până la o înălțime totală a gardului de max. 2,00 m.

Pe limitele laterale/posterioare ale parcelelor, împrejuririle vor putea fi transparente (gard de plasă de sârmă + stâlpi metalici/beton/lemn) sau opace (lemn) cu o înălțime maximă de 2,00 m. Nu se acceptă folosirea panourilor prefabricate din beton. Împrejuririle laterale se vor realiza cu respectarea CODULUI CIVIL 2013.

### 13. Căi de comunicație

Funcțiunea dominantă: căi de comunicație, benzi carosabile, trotuar, rigole

Reglementări:

- Vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
- Amenajarea acceselor se va face în conformitate cu Standard Român SR-10144-4-1995. Amenajarea intersecțiilor de străzi și va fi dimensionat pentru trafic mediu.

## PP ArhiFORM Concept SRL

Sediul: mun. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 30 A, jud. Cluj

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

- 
- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
  - Drumul de acces auto a cărei lățime va fi de 7 m parte carosabilă, va avea circulația reglementată în doua sensuri si trotuar pe o parte.
  - Se va interzice oprirea/stationarea pe drumul de acces a autoturismelor.
  - Parcările se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
  - Locatarii/proprietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile verzi, funcționabilitatea rigolelor și a curățeniei servitutilor și drumului (trotuare, spatii verzi)
- Condiții de amplasare:
- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor.
  - Amplasare: rigolele pentru conducerea apelor meteorice se vor amplasa la marginea carosabilului. Se poate amplasa mobilier urban pe spațiul verde între limita de proprietate și carosabil (lampadare, semne de circulație).
  - Categoria drumului: categoria IV cu 2 benzi de circulație (6 m carosabil), rigole si trotuar pe o parte (1 m).
- Aspectul exterior al lucrarilor:
- carosabilul se va asfalta ,
  - trotuarele din interiorul se execută din dale de beton prefabricate sau asfalt.

Intocmit:

Proiectant general: arh. Paula Petac  
S.C. PP ArhiFORM Concept S.R.L.  
Ordinul arhitecților din România: nr. 10251

Arhitect cu drept de semnatura: arh. Daniela Dumitriu  
Ordinul arhitecților din România: nr. 3643