

## 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 str. G. COSBUC nr 38 D

CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALAL str. G. COSBUC nr 38H

in loc. CAMPIA-TURZII, str. G. COSBUC nr 38D si 38 H Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: COSMA IOSIF NATAN si COSMA MILENA ANDREEA

C.N.P. 1971107124605; C.I. seria CJ nr 453814

C.N.P. 6010101124600; C.I. seria CJ nr 568489

-cu domiciliul in CAMPIA – TURZII , str. OTELARILOR , nr. 20 ap 5, jud.Cluj;

- proprietar parcela cad 50453 str. G. COSBUC nr 38D

-Beneficiar: COCAN POMPEI VALENTIN si COCAN VALENTINA MARIA

FLOREA CRISTINA

C.N.P. 1700712120037 ; C.I. seria CJ nr 072465

C.N.P. 2730820120029; C.I. seria CJ nr 072466

C.N.P. 2910228394444 ; C.I. seria CJ nr 533751

-cu domiciliul in CAMPIA – TURZII , str. ALEEA VANATORILOR , nr. 2 ap 35, jud.Cluj;

- proprietar parcela cad 56990 str. G. COSBUC nr 38H

-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;

- nr si data : 22 din 23-06-2022.



## 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. 23 din 18.02.2022 cu valabilitate 24 luni  
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 50453 CAMPIA-TURZII nr. Cad. 50453.  
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 56990 CAMPIA-TURZII nr. Cad. 56990.  
COPIE BULETINE  
AVIZE:  
AVIZ OPORTUNITATE NR 10 DIN 16.08.2022  
AVIZ MEDIU – CLASAREA NOTIFICARII NR 13238 DIN 30.05.2022  
AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 7901 DIN 18.05.2022  
AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR 6010220524352 DIN 23.05.2022  
AVIZ GAZE NATURALE NR 213695388 DIN 16.05.2022  
AVIZ TELEFONIZARE NR 154 DIN 16.05.2022  
AVIZ SI CONTRACT SALUBRITATE NR 184 DIN 10.05.2022  
AVIZ ANIF NR  
AVIZ SANITAR NR 1882/582 DIN 25.05.2022  
STUDIU GEOTEHNIC ING VALEAN N VIOREL \_ REFERAT Af NR 903/2022– ing FOSTI VLADIMIR  
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI  
TAXA RUR -

#### B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 – INCADRARE IN ZONA + PLANSA EXTRAS PLAN CADASTRAL	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**

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. G. COSBUC nr 38D intravilan, jud. Cluj – cad 50453.

**– CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA**

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. G. COSBUC nr 38H intravilan, jud. Cluj – cad 56990.

-Beneficiar: **COSMA IOSIF NATAN si COSMA MILENA ANDREEA**

**C.N.P 1971107124605; C.I. seria CJ nr 453814**

**C.N.P 6010101124600; C.I. seria CJ nr 568489**

-cu domiciliul in CAMPPIA – TURZII , str. OTELARILOR , nr. 20 ap 5, jud.Cluj;

- proprietar parcela cad 50453 str. G. COSBUC nr 38D

-Beneficiar: **COCAN POMPEI VALENTIN si COCAN VALENTINA MARIA**

**FLOREA CRISTINA**

**C.N.P 1700712120037 ; C.I. seria CJ nr 072465**

**C.N.P 2730820120029; C.I. seria CJ nr 072466**

**C.N.P 2910228394444 ; C.I. seria CJ nr 533751**

-cu domiciliul in CAMPPIA – TURZII , str. ALEEA VANATORILOR , nr. 2 ap 35, jud.Cluj;

- proprietar parcela cad 56990 str. G. COSBUC nr 38H

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 LUCRARII

##### - SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrarii “ Plan urbanistic zonal –CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA pe parcela cad 50453 si CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA pe parcela cad 56990 ” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru cele doua parcele 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 conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr 10 din 16.08.2022 este situat in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , str. G COSBUC nr 38D si str. G. COSBUC nr 38H-cu acces din drum neamenajat .

P.U.Z. nr 22 din 23.06.2022

## **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

Teritoriul ce se studiază în prezentul PUZ începe de la PUZ-LOCUINTE COLECTIVE spre sud , până la parcela cu nr cadastral 54913 spre nord . Suprafata aproximativa a teritoriului studiat în prezentul PUZ = 4810 mp.

Acest teritoriu cuprinde urmatoarele parcele ( de la sud spre nord)

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE PROPRIETAR	NR. CADASTRAL NOMENCLATURA STRADALA	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN Reglementat prin P.U.Z.
Necunoscuta BOAR M	Teren necadastrat Nr 38C	Aproximativ 685mp	Se reglementeaza prin PUD cu respectarea propunerilor din acest PUZ
50453 C-T COSMA IOSIF NATAN COSMA MILENA ANDREEA	50453-Nr 38D	1220 mp	Se reglementeaza prin acest PUZ
56742 C-T	56742-Nr 38 E	300 mp	Se reglementeaza prin PUD cu respectarea propunerilor din acest PUZ
necunoscuta	Teren necadastrat Nr 38 F si 38 G	Aproximativ 685mp	Se reglementeaza prin PUD cu respectarea propunerilor din acest PUZ
56990 C-T COCAN POMPEI VALENTIN COCAN VALENTINA MARIA FLOREA CRISTINA	56990- Nr 38 H	850 mp	Se reglementeaza prin acest PUZ
necunoscuta	Teren necadastrat Nr 38 I	370 mp	Se reglementeaza prin PUD cu respectarea propunerilor din acest PUZ
54913 C-T	54913-Nr 38 J	700 mp	Se reglementeaza prin PUD cu respectarea propunerilor din acest PUZ
TOTAL TEREN STUDIAT IN PUZ		4810 mp	

Programul de dezvoltare a localitatii CAMPIA-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 în proprietatea acestora.

### **1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

- P.U.G. si R.L.U. loc. CAMPIA-TURZII aprobat în baza doc de urbanism nr 30482/2012 si HCL CAMPIA-TURZII nr 119/2012 ,
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr 23 / 18.02.2022emis de Primaria CAMPIA-TURZII.
- RIDICARE TOPOGRAFICA vizata de OCPI

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat în prezentul PUZ este format din 7-8 parcele , unele cadastratae , altele necadastrate iar terenul ce se reglementeaza prin PUZ este format din doua parcele :

- parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 50453- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 1.220 mp – nr 38 D.
- parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 56990- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 850 mp-nr 38 H

Terenul studiat ( în suprafata aproximativa de 4810mp)se afla amplasat în intravilanul mun CAMPIA-TURZII , str. G COSBUC între numerele nr 38C SI 38J , toate parcelele sunt cu acces din drum neamenajat str G. COSBUC conform PUG-CAMPIA-TURZII este situat în U.T.R. : LFCm3 – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE.

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata este amplasata în partea de est a localitatii, între :

NORD – terenuri arabile particulare intravilan

SUD – PUZ – LOCUINTE COLECTIVE preluat în PUG CAMPIA-TURZII

## 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

VEST – drum neamenajat str G. COSBUC

EST – terenuri arabile particulare intravilan

Teritoriul studiat in PUZ are o forma DREPTUNGHIULARA – neregulata, cu un front total la str. G. COSBUC -Drum neamenajat de 86.00m.

Accesul la intregul teritoriu supus studiului se face din str. Drum neamenajat – str G. COSBUC- aflata la est de acesta.

### 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 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.

#### 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 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.

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 iarnă 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.  $9^{\circ}\text{C}$ .

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  $q_b = 0,5$  kPa, având  $IMR=50$  ani.

## 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

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 Aries, 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 pericliteze 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 Sarmatianului 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:

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 straturilor:

### S1

- 0,00 -- -1,20 m, un strat de sol vegetal cafeniu,
- 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

## 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

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

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

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

m) Buletine sau centralizatoare pentru analize chimice;

Nu este cazul.

n) Planuri de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare, hărți cu 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 eqvismente	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 rețelelor 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) Aprecieria privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament:

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

Amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurată.

e) Adâncimea și sistemul de fundare recomandate:

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

## 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

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

In concluzie , se face precizarea ca pe amplasament se pot executa constructii cu regim de inaltime maxim  $S(D)+P+1^{\circ}+M$  ( $H_{max}=3$ nivele supraterrane).

### 2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrarii, se afla in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , -cu acces din drum neamenajat= str G. COS-BUC.

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

*Disfunctiuni:* Trama stradala a drumului neamenajat din zona nu este definitivata, sunt necesare lucrari de realizare a partii carosabile si a trotuarelor strazilor. Separarea circulatiei pietonale de cea carosabila si realizarea unei imbracaminti adecvate. Dimensionarea tramei stradale la un drum de CAT III cu un profil de 8,40 m conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr 10 din 16.08.2022

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul ( 4810mp) ce se supune studiului prin prezentul PUZ este liber de constructii.

*Disfunctiuni:* Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

REGULAMENTUL DE CONSTRUIRE se stabileste in detaliu pentru doua parcele si anume pentru parcele :

- parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 50453- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 1.220 mp – nr 38 D.

- parcela libera de constructii cu destinatia conform CF nr 56990- ARABIL-INTRAVILAN si are o suprafata totala de teren 850 mp-nr 38 H

Iar pentru restul parcelelor se face o propunere o reglementare privind regimul de construire , functiunea zonei , inaltimea maxima admisa, CUT si POT ( cu respectarea UTR : LFCm3), retragerile cladirilor fata de aliniament si distante fata de limitele laterale si posterioare . Pe aceste terenuri AUTORIZATIA DE CONSTRUCTIE este conditionata de intocmirea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU . Conditia de intocmire a unui PUD este data de faptul ca unele terenuri nu sunt cadastrate sau/si nu au latimea frontului de min 8m la strada pentru reglementarea tipului de constructie ce se poate amplasa pe acest teren , ducand la impunerea de alipiri/dezmembrari cu terenurile invecinate.

- *suprafata ocupata , limite si vecinatati*

Terenul studiat are o suprafata totala de 4810 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia de ARABIL-INTRAVILAN si DRUM NEAMENAJAT-str G. COSBUC dar din acest teren se REGLEMENTEAZA suprafata de 1200mp+850mp=2070mp

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Intregul teritoriu studiat prin PUZ ( S=4810mp )este proprietate particulara .

### 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este liber de retele.

Exista posibilitatea de racordare la:

-retea de telefonie , retea electrica , gaze naturale , alimentare cu apa si canalizare prin extinderea retelelor de utilitati si bransamente conform avizelor de la detinatorii de utilitati.

*Disfunctiuni:* Trebuie introduse toate utilitatile edilitare - pe cheltuiuala beneficiarilor si a primariei Campia-Turzii.

### 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

### 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte unifamiliale/semicolective 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.



## **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 PLAN URBANISTIC ZONAL se stabileste pentru teritoriul studiat, 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 : S(D)+P+1+M, dotari aferente zonei de locuit , anexe, amenajari.

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

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

POT max = 35%,

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

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

CUT max=1,05 ( pentru regim de inaltime S(D)+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 « DRUM NEAMENAJAT » si cu o latime variabila actuala cuprinsa intre 3,20m-4,72m, acest drum-strada G. COSBUC urmeaza a fi modernizat prin propunerea prezenta in acst PUZ de cedare a unei portiuni din cele doua terenuri ce se reglementeaza – proprietatea beneficiarilor (cad 50453 si cad 56990)spre domeniul public al municipiului ( iar in momentul in care se vor intocmii PUD-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 8,40 m prevedere mentionata in AVIZUL DE OPORTUNITATE nr 10 din 16.08.2022.

Suprafata de teren ce ar trebui cedata spre DOMENIUL PUBLIC de catre beneficiar este :

Din parcela cu nr cadastral 50453 se cedeaza o suprafata de 54,20mp ( teren ramas dupa cedare 1165,80mp)

Din parcela cu nr cadastral 56990 se cedeaza o suprafata de 27,44mp ( teren ramas dupa cedare 822,56mp).

In interiorul parcelelor ramase dupa cedare teren ( 1165,80 mp si 822,56mp) NU se vor realiza drumuri destinate circulatiei publice.

Drumul neamenajat se va amenaja, va fii de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie 7,00m+ trotuare 1,20m+1,20m. Total profil transversal al drumului 8,40m

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 de 1,20m pe ambele parti. Pentru amenajarea strazii la profil de 8,40m o sa fie nevoie ca si parcelele de pe cealalta parte a strazii , in momentul in care se vor reglementa prin PUZ , sa cedeze la randul lor teren necesar largirii tramei stradale la 8,40m . Calculul de teren ce se cedeaza catre DOMENIUL PUBLIC se face masuran din axul drumului existent cate 4,20m de-o parte si de alta a axului. Asa s-a ajuns la suprafețele de 54,20m --- 27,44mp ce trebuiesc cedate spre DOMENIUL PUBLIC.

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 8,40 m constituita din :

- 7,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii –zona carosabilului contine si rigola pe ambele parti a carosabilului
- 1,20m trotuar din dale prefabricate de beton vibropresat pe ambele parti ale stazii .

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

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

## 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

Teritoriul supus studiului este in suprafata totala de 4810 mp dar terenurile reglementate sunt in suprafata de 1220mp+850mp=2070mp .

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

### **CADASTRAL 50453 – proprietari COSMA IOSIF NATAN si COSMA MILENA ANDREEA**

-pentru terenul in suprafata **1220 mp (1165,80mp** rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de **54,20mp** pentru amenajarea strazii ) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-pentru terenul in suprafata de **54,20mp** – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE cu acces nelimitat

### **CADASTRAL 56990 – proprietari COCAN POMPEI VALENTIN si COCAN VALENTINA MARIA si FLOREA CRISTINA**

-pentru terenul in suprafata **850 mp (822,56mp** rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de **27,44mp** pentru amenajarea strazii ) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-pentru terenul in suprafata de **27,44mp** – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE 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 23 din 18.02.2022:**

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
  - Curatorii chimice
  - Constructii provizorii de orice natura
  - Depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale refolosibile
  - 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 .

## **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 prezenta documentatie pentru terenul din **cad 50453** se propune o parcelare a terenului ( de 1220,0mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una in suprafata de 1165,80mp 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 in suprafata de 54,20mp destinata modernizarii drumului – strazii G. COSBUC la un profil de 8,40m

Astfel :

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

- Teren in suprafata de 1220 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni

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

ADRESA/ NR CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN	POT max %	CUT max	RETRAGERE DIN AX DRUM/ RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT / RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. G. COSBUC nr 38D Cad 50453	1165,80 mp	35%	1,05	10,20m retragere din ax drum existent 6m retragere fata de aliniament spre vest 2m retragere fata de limite laterale N si S 10m retragere fata de limita posterioara E	S(D)+P+1+M
Teren cedat pt drum spre DOMENIUL PUBLIC	54,20 mp				
<b>TOTAL TEREN cad 50453</b>	<b>1220,00mp</b>				

Pentru terenul din **cad 56990** se propune o parcelare a terenului ( de 850,0mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una in suprafata de 822,56mp 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 in suprafata de 27,44mp destinata modernizarii drumului – strazii G. COSBUC la un profil de 8,40m

Astfel :

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

- Teren in suprafata de 850 mp cu functiunea de teren agricol- teren liber de functiuni

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

ADRESA/ NR CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN	POT max %	CUT max	RETRAGERE DIN AX DRUM/ RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT / RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. G. COSBUC nr 38H Cad 56990	822,56 mp	35%	1,05	10,20m retragere din ax drum existent 6m retragere fata de aliniament spre vest 2m retragere fata de limite laterale N si S 8m retragere fata de limita posterioara E	S(D)+P+1+M
Teren cedat pt drum spre DOMENIUL PUBLIC	27,44 mp				
<b>TOTAL TEREN cad 56990</b>	<b>850,00mp</b>				

### **INDICI CONSTRUCTIVI**

*PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI*

P.O.T. = 35%

*COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI*

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

*INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR*

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

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

## 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

### REGLEMENTARI URBANISTICE PT CAI DE COMUNICATIE

Dupa trecerea terenului (in suprafata totala de 54,20mp+27,44mp=81,64mp) 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 54,20mp+27,44mp=81,64mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata totala teren = 81,64mp

- **CARACTERUL ZONEI**

*Funciune dominanta :CAI DE COMUNICATII*

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice orice schimbari ale functiunii terenului
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a trotuarelor.
- este interzisă amplasarea de obiective si desfășurarea de activități care sa impiedice circulatia pietonal/auto

### 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**INSTALATIA ELECTRICA:** Furnizorul fiind S.C. ELECTRICA – SUCURSALA CAMPPIA-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 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:** Se propune o extindere de retea in zona , furnizorul fiind S.C. EON GAZ – SUCURSALA CAMPPIA-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. Conducele 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. Conducele 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

Funciunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii CAMPPIA-TURZII.

Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

In perspectiva, terenurile agricole apartinand persoanelor private din vecinatate pot fi studiate prin PUZ-uri si 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 de:  
ARH. DANIELA DUMITRIU



AS



## 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 regulamentului general de urbanism.
  - b) Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.  
Pe baza acestei PUZ s-au stabilit conditii de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza.  
In concordanta cu prevederile PUG : UTR : LFCm3 , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale(1-2 unitati locative in 1-2 corpuri principale ) /duplexuri , anexe ale locuintelor , dotari ale zonei de locuit , amenajari .  
Teritoriul supus studiului este in suprafata totala de 4810 mp .  
Prin prezentul PUZ se urmareste detalierea regulamentului de urbanism stabilit pt U.T.R :LFCm3 astfel :  
DIN CAD 50453  
-pentru terenul in suprafata 1165,80mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 54,20mp pentru amenajarea strazii ) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
-pentru terenul in suprafata de 54,20mp – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE cu acces nelimitat  
DIN CAD 56990  
-pentru terenul in suprafata 822,56mp (rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren de 27,44mp pentru amenajarea strazii ) se stabileste o destinatie de ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
-pentru terenul in suprafata de 27,44mp – se se cedeaza DOMENIULUI PUBLIC –se stabileste o destinatie de CAI DE COMUNICATIE cu acces nelimitat

## **DARHCAD PROIECT SRL**

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

Pentru restul terenurilor studiate in prezentul PUZ se poate elibera A.C. pe baza de PUD cu respectarea prevederilor urbanistice din acest PUZ

## **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 reglementat in PUZ format din 2 carti funciare si anume

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F. - intravilan	SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.
COSMA IOSIF NATAN si COSMA MILENA ANDREEA	50453 C-Turzii	50453	1.220,00mp	1.220,00mp
COCAN POMPEI VALENTIN si COCAN VALENTINA MARIA si FLOREA CRISTINA	56990 C-Turzii	56990	850,00mp	850,00mp

Suprafata totala de 1.220,00mp+850,00mp=2070,00mp cu functiunea de teren arabil , se afla in intravilanul municipiului CAMPIA-TURZII.

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

**Dupa dezmembrarea terenurilor, amenajarea cailor de comunicatie inclusiv a sistemelor de racordare la utilitatile publice ,din acest teren supus studiului , suprafata de 54,20mp ( din CF 50453) si suprafata de 27,44mp ( din CF 56990)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.

Funcțiunea principală a zonei este locuirea, iar principalul beneficiar al activității sunt proprietari terenurilor reglementate. 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 54,20mp+27,44mp =81,64mp.

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

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

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

6.1. Constructiile pe cele doua parcele reglementate prin prezentul PUZ ( cad 50453 si cad 56990) vor respecta prevederile din PUG CAMPIA-TURZII ,

## **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

**REGLEMENTARI URBANISTICE PT 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 parcelelor din partea vestica a terenului , adica 10,20m din axul actual al drumului existent str G. COSBUC) pe latura situata de-a lungul drumului și retragere fata de celelalte trei laturi cu respectarea astfel :

subzone– *propunere*

pentru terenul din **cad 50453** se propune o parcelare a terenului ( de 1220,0mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una in suprafata de 1165,80mp 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 in suprafata de 54,20mp destinata modernizarii drumului – strazii G. COSBUC la un profil de 8,40m

Astfel :

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

- Teren in suprafata de 1220 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 CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN	POT max %	CUT max	RETRAGERE DIN AX DRUM/ RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT / RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. G. COSBUC nr 38D Cad 50453	1165,80 mp	35%	1,05	10,20m retragere din ax drum existent 6m retragere fata de aliniament spre vest 2m retragere fata de limite laterale N si S 10m retragere fata de limita posterioara E	S(D)+P+1+M
Teren cedat pt drum spre DOMENIUL PUBLIC	54,20 mp				
TOTAL TEREN cad 50453	1220,00mp				

Pentru terenul din **cad 56990** se propune o parcelare a terenului ( de 850,0mp) situat in UTR : LFCm3- in 2 parcele :

- una in suprafata de 822,56mp 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 in suprafata de 27,44mp destinata modernizarii drumului – strazii G. COSBUC la un profil de 8,40m

Astfel :

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

- Teren in suprafata de 850 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 CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN	POT max %	CUT max	RETRAGERE DIN AX DRUM/ RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT / RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM MAX DE INALTIME
Str. G. COSBUC nr 38H Cad 56990	822,56 mp	35%	1,05	10,20m retragere din ax drum existent 6m retragere fata de aliniament spre vest 2m retragere fata de limite laterale N si S 8m retragere fata de limita posterioara E	S(D)+P+1+M
Teren cedat pt drum spre DOMENIUL PUBLIC	27,44 mp				
TOTAL TEREN cad 56990	850,00mp				

## 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

### INDICI CONSTRUCTIVI

#### PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 35%

#### COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

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

#### INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max= 3 nivele supaterane ( max 10 m la cornisa sau streasina ) Regimul de inaltime maxim admis S(D)+P+1E+M  
Constructiile se vor amplasa pavilionar in interiorul parcelelor, izolate, respectand distantele de insorire si codul civil pentru fiecare cladire in 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)).

- 6.2 Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. :  
H max= 3 nivele supaterane ( max 10m la cornisa sau streasina ) Regimul de inaltime maxim admis S(D)+P+1E+M
- 6.3 Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:
- constructiile se vor amplasa izolat datorita faptului ca loturile studiate au frontul la strada de 21,04m (cad 50453) si 16,95m (cad 56990) ( 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 vestica a terenului retrasa dupa cedarea terenului pt amenajare drum neamenajat– se propune un aliniament al strazii la 10.20m din axul actual al strazii- DRUM NEAMENAJAT. Acest aliniament se propune a se pastra pe ambele parti ale strazii si in viitoarele documentatii de PUZ. Axul actual al strazii se calculeaza la mijlocul distantei intre limitele terenurilor cadastrate aflate de-o parter si de alta a strazii DRUM NEAMENAJAT.
  - Cu o retragere de min. 10,0 m fata de limita posterioara a lotului(cad 50453) si cu o retragere de 8,0m fata de limita posterioara a locului (cad 56990);
  - Se vor putea amplasa pana la o distanta de minim 2,00m(nord) si 2,00 m(sud) fata de laturile laterale ale loturilor- la ambele loturi reglementate prin PUZ si 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 un teritoriu de 4810 mp ( din care fac parte cele doua o parcele reglementate prin acest PUZ), teritoriu total format din terenuri cadastrate si terenuri necadastrate , teritoriu liber de constructii la data intocmirii PUZ-ului si situat intre loturi de teren liber la nord – teren arabil si lot de teren pe care a fost reglementat printr-o documentatie de urbanism PUZ-LOCUINTE COLECTIVE spre sud
- Pentru restul terenurilor nereglementate prin acest PUD dar studiate ca si teritoriu in acest PUZ ,amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se poate face conform retragerilor stabilite prin prezentul PUZ. Pe aceste loturi se vor putea emite AUTORIZATII DE CONSTRUCTIE dupa reglementarea urbanistica prin documentatii de urbanism faza PUD cu respectarea retragerilor , a regimului de inaltime , POT si CUT conform acestui PUZ. Loturile viitoare pa care se vor intocmi PUD-uri vor respecta principiul de amplasare al cladirilor fata de limitele laterale conform prevederilor din U.T.R. : LFCm3 si a prezentului PUZ.
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela in interiorul parcelei :
- Pe o parcela pot sa existe una sau doua unitati locative principale (locuinte unifamiliale(maxim 2 unitati locative) 1 sau 2 cladiri principale sau duplexuri , dotari ale zonei de locuit si secundare (anexe ale locuintelor ) , amenajari , dar cu respectarea POT,CUT ,Hmaxim , aliniament si retrageri conform prezentului PUZ
- distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi 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) . Distanța 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. Distanța 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 studiate (pe directia vest-est )si a tramei stradale ( pe directia nord-sud) , permite o buna amplasare a cladirilor de locuit cu orientare predominanta sud, est, vest .



## **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 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 TERENUL CE SE CEDEAZA DOMENIULUI PUBLIC necesar la amenajarea drumului**

#### **REGLEMENTARI URBANISTICE PT CAI DE COMUNICATIE**

Dupa trecerea terenului (in suprafata de 54,20mp din cad 50453 si 27,44mp din cad 56990 totala de 81,64mp) 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 54,20 mp + 27,44mp = 81,64mp cu functiunea de arabil , teren liber de functiuni se trece in DOMENIUL PUBLIC cu functiunea de drum- trotuar si carosabil:

CIRCULATII Suprafata teren = 81,64mp

- **CARACTERUL ZONEI**

*Funciune dominanta : CAI DE COMUNICATII*

#### **UTILIZARI ADMISE**

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

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzice orice schimbari ale functiunii terenului
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a trotuarelor.
- este interzisă amplasarea de obiective si desfășurarea de activități care sa impiedice circulatia pietonal/auto

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

7.1. Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public in mod direct . Astfel accesul pe terenul studiat prin PUZ se realizeaza de pe drum public- DRUM NEAMENAJAT- STR G. COSBUC, ce se ameneaza prin largirea lui la un profil de 8,40m cu viitoare functiune de DRUM. Pentru o largire a strazii la un profil de 8,40m este nevoie de cedare de teren din toate terenurile aflate de-o parte si pe alta a drumului , aceasta cedare se va face in momentul in care se vor executa un PUZ-uri-PUD-uri pe aceste terenuri. Drumul neamenajat se largeste la un drum de CAT III cu carosabil de 7 m ( 2 benzi de circulatie) , trotuare de 1,20m pe ambele parti ale carosabilului.

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

Proiectul stradal al drumului largit va avea o latime totala de 8,40 m constituita din :

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

-1,20m trotuar din dale prefabricate de beton vibropresat pe ambele parti ale strazii .

Se respecta prevederile PUG : » Toate caile pietonale vor avea latimea de min 1,20m .Panta caii pietonale va fii in profil longitudinal max 5%/ in profil transversal max 2%. Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fii evitate) sunt de max 2,5cm.

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

7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanta minima egala cu jumatatea inaltimei celei mai inalte. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

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

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

7.6. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

7.7. Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura : accese carosabile pentru locatari, accese carosabile de colectare a deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ,alei semicarosabile/carosabile in interiorul zonelor parcelate conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM in functie de lungimile aleilor

## 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

- 7.8. Accesele pietonale din terenul apartinand strazii , vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii si care folosesc mijloace specifice de deplasare conform O.U.G. nr 102/1999, legii nr 519 / 2001 si normativ NP 051/2001 pentru ADAPTAREA CLADIRILOR CIVILE SI SPATIUL URBAN AFERENT LA EXIGENTELE PERSOANELOR CU HANDICAP. Panta rampelor de acces va fi intre 5% si max 8%. La intersectii de cai pietonale si la schimbare de directie , se asigura un spatiu de 1,50m x1,50m pentru manevre de intoarcere a scaunului rulant si o inaltime de max 20cm .
- 7.9. Inaltimea libera 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 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 si organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.
- 8.6. Firidele de bransamente vor fi inzidite in structura imprejmuirilor de la strada, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor sau pe terenul trecut in DOMENIUL PUBLIC
- 8.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 8.8. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.
- 8.9. Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila), Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii.Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie.
- 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- 9.1. Parcelele vor avea formă de dreptunghi sau dreptunghi neregulat cu suprafata minima 150mp
- 9.2. Front față de carosabil la parcelele pe care se autorizeaza cladiri izolate de min 15,00m .
- 9.3. Adincimea loturilor sa fie mai mare ca latimea
- 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 împrejurii, 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/parcelelor 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

## **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

- 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 încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Ușile/portile de la accesele auto pe proprietate se vor deschide doar spre interiorul parcelelor. Accesele auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazii 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**

#### **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 functiunea de ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE –LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**

#### **Capitolul 1- GENERALITATI**

Art. 1- Zone si subzone functionale

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

Art. 2- functiunea dominanta este cea de LOCUIRE

- Locuinte unifamiliale cu 1-2 unitati locative in 1-2 cladiri principale / semicolective (max 4 ap), propuse , cu regim mic de inaltime max  $S(D)+P+1+M$
- 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- Functiuni complementare locuirii :

- Intreprinderi mici nepoluante , comert alimentar , comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , prestari servicii (coafor , frizerie, reparatii aparate caznice , florarie , xerox), profesii libere , 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  $S(D)+P$  , 4 m la cornisa sau streasina).
  - $CUT_{max}=0,70$  ( pentru regim de inaltime  $S(D)+P+M/S(D)+P+1$  , 7 m la cornisa sau streasina).
  - $CUT_{max}=1,05$  ( pentru regim de inaltime  $S(D)+P+1+M$  , 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 Vestica retrasa a terenului si retrageri conform prezentului PUZ)

## **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

- 
- -conversia ( schimbarea de destinatie ) a locuintei totale sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit , functiuni nepoluante: comert , servicii, activitati independente.
  - -toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament
- Art. 5-UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI– pe baza de PUD și acord vecini in forma autentica
- Cazare turistica și sociala– mic hotel , pensiune , vile, camine de bătrâni / copii, etc
  - Alimentatie publica – pizzerii, cofetarii, terase .
  - Reglementari :
- Pentru aceste functiuni se va intocmi PUD și se va solicita ACORDUL VECINILOR direct afectati exprimat in forma autentica ( in fata unui notar public) pentru 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
- 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 .
  - 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 8,40 m. Zona drumului este formata din : carosabil și trotuare pe ambele parti având o latime totala de 8,40 m. Amplasarea cladirilor fata de limita proprietatii spre strada drum neamenajat se face la o distanta de 6,00m fata de aceasta , in alinieri obligatorie ( 10,20m 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

P.U.Z. nr 22 din 23.06.2022

## **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

---

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.G. COSBUC – aliniere obligatorie – sau 10,20m din ax drum existent.

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

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

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

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

Constructiile principale si / sau anexele se vor amplasa pâna la o distanta de min 10,00m fata de spatele parcelei cad 50453 si 8,00m fata de spatele parcelei cad 56990 si la restul parcelelor studiate prin PUZ.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Toate constructiile sau anexele/dotarile se vor amplasa pâna la o distanta de minim 2,00 m fata de limita nord a terenurilor Fata de limita proprietatii la sud se pastreaza o distanta de minim 2,00 m fata de limita sudica a terenurilor

Pentru loturile nereglementate unde prin prezentul PUZ se propune cladiri cuplate reglementarea se face prin PUD-uri , retragerile fata de limitele laterale 3,00m conform acestui PUZ

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren

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

- Regim de inaltime propus  $S(D)+P$ ,  $S(D)+P+M$ ,  $S(D)+P+1E$ ,  $\max S(D)+P+1E+M$  , 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 strazii 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.

P.U.Z. nr 22 din 23.06.2022

## 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

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 si se afla in proprietatea publica a localitatii si 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

Prezentul puz urmareste detalierea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE existent in PUG , UTR : LFCm3

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ atat pe aceste terenuri ( cad 50453 si cad 56990) cat si pe terenurile studiate prin acest PUZ – terenuri 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 supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina ) 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 acoperisului tip șarpanta vor avea forme simple (2-4 ape cu pante egale) , panta va fi cuprinsa intre 25 și 45 grade , nu vor depasi 60 grade , invelitori din tigla ceramica sau tabla cu inserctie de piatra / tabla faltuita. Se admite si acoperis tip terasa.

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

Cladirile vor avea aspect urban fara elemente stridente (turnulete, invelitoare din tabla lisa cu ornamente, jgheaburi 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=1,05 ( pentru regim de inaltime  $S(D) + P + 1 + M$  , 10 m la cornisa sau streasina).

## **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

---

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

#### **Art. 24.Parcaje**

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

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 legii24/2007 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 detine 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.

### **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

P.U.Z. nr 22 din 23.06.2022

## 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

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

### FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

-functiuni : nu sunt

### Art. 5-UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt

### Art. 6- UTILIZARI INTERZISE

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

Amplasarea de constructii demontabile ( chioscuri / tonete )

Amplasarea de panouri mari publicitare

Amenajarea de parcuri

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Nu se vor amplasa cladiri pe acest UTR

#### REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

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

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

#### REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

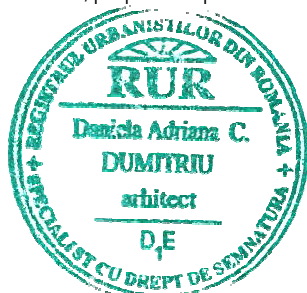
-zona destinata amenajarii trotuarului de pe partea stanga a strazii ( ce cade în sarcina beneficiarilor ) are o latime de 1,20m La amenajarera trotuarelor si carosabilului vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.

- 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 ( 2 benzi de circulație ) parte carosabilă va avea circulația reglementată în doua sensuri.
- Amenajarea întregii strazi se v-a face în parteneriat cu PRIMARIA CAMPPIA-TURZII-DOMENIUL PUBLIC la un profil stradal conform prezentului PUZ :
- Categoria drumului : categoria III cu doua benzi de circulație (7,00 m carosabil)și trotuar pe ambele parti (1,20 m trotuar + 1,20 m trotuar) = total 8,40m .

Aspectul exterior al lucrarilor:

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

Locatarii/proprietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile destinate drumului (trotuare, carosabil)



Intocmit  
DANIELA DUMITRIU

