

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 39172 / 29.12.2022

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **DESFÎNȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34;

Inițiatori: SURGENT Ioan, SURGENT Cristina-Simona, SURGENT Oana-Simoneta și MANULIAC Gabriel

Proiectant: S.C. PP ArhiFORM Concept S.R.L., Turda

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Adriana DUMITRIU

arăt următoarele:

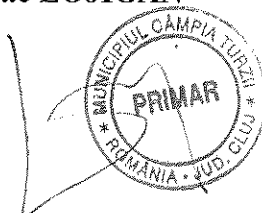
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 23.194/10.08.2022 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **DESFÎNȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34;

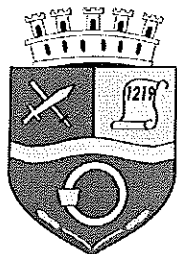
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 13/15.205/04.10.2022 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **DESFÎNȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34.

Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbateră și aprobare prezentul Proiect de Hotărâre, în ședința ordinară din luna _____ 2023.

PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 39173 / 29.12.2022

Nesecret, ex. __

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea
**DESFÎNȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE
COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE;
CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR,**
Str. Laminoriștilor, nr. 34, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sesiunea ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna _____ 2023

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii,
înregistrat sub nr. _____ din _____;

Analizând Raportul de Specialitate nr. _____ / _____ prin care se propune
aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **DESFÎNȚARE TOTALĂ
CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E
CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN
STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3/27.686/15.02.2022 și Avizul Arhitectului-șef nr. 13 din
22.09.2022;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1)
lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUN:

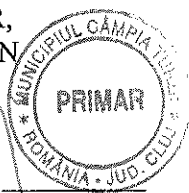
Art.1-Se aprobă PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **DESFÎNȚARE
TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE
D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN
STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34, pe terenul înscris în
CF 55045 Câmpia Turzii cu nr. cadastral 55045 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform
documentației înregistrate sub nr. 15.205 din 23.05.2022 care se află la Biroul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2-Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

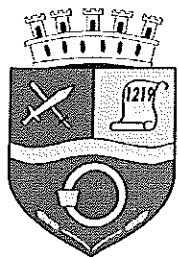
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează
Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei
făcându-se prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN



AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae STEFAN

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 365467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 39174 / 29.12.2022

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
PUZ și RLU aferent pentru lucrarea:
DESFIINȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE
COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE;
CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR,
Str. Laminoriștilor, nr. 34, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea
PUZ pentru lucrarea **DESFIINȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE
CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE
ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii,
str. Laminoriștilor, nr. 34;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. _____ / _____ prin
care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**
nr. 23.194/10.08.2022 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:
**DESFIINȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE
COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE
ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 13/15.205/04.10.2022 pentru Planul Urbanistic Zonal,
în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
Câmpia Turzii.

- prin prezenta documentație, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei
suprafețe de teren la cerințele standardelor de viață și locuire;

- statutul zonei studiate este integral intravilan din punct de vedere urbanistic, funcțiunea
dominantă actuală a zonei, conform P.U.G. aprobat, este de LFC-zonă de locuit cu funcțiuni
complementare care cuprinde subzona LFCm2-locuințe unifamiliale/semicolective (max. 4 ap.)
existente cu regim mic de înălțime P/P+M-P+1/P+1+M și funcțiuni complementare;
**PROPUȘ prin PUZ: ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE** cu un regim de înălțime D+P+2E;

- zona studiată dispune de rețele de utilități;

- accesul auto și pietonal la teren este asigurat din strada Laminoriștilor. În cazul imobilului propus, prin prezenta documentație, se va renunța la împrejmuire, atât pe latura sud-vest (str. Laminoriștilor), cât și pe latura sud/sud-est (str. Fluturilor) - pentru supralărgirea acesteia, la o lățime totală de 5 m.

- amplasamentul studiat/reglementat: terenul, obiectul lucrării, are suprafața totală de 874 mp.

Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial:

- zona nou studiată/reglementată prin PUZ: în suprafață totală de 874 mp;

Bilanț teritorial:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- Indicatori urbanistici:

POTmax. propus = 42%

CUTmax. propus = 1,25;

Regimul de înălțime: 3 nivele supratere: max. D+P+2E,

Hmax. cornișă/streașină=+10,00 m

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **DESFÎNȚARE TOTALĂ CONSTRUCȚII C1 și C2; CONSTRUIRE CLĂDIRI LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E CU PARTER COMERCIAL; REFACERE ÎMPREJMUIRE; CREARE ACCES DIN STR. FLUTURILOR**, în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 34.

În aceste condiții, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate și propunem aprobarea lui în prima ședință a Consiliului Local, în forma propusă de inițiator.

p. ARHITECT ȘEF,
Ioana-Simona ONIȘOR
ȘEF BIROU U.A.T.



PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

-Legea 50/1991 REPUBLICATA PRIVIND Autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

-Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996

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

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor 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:

Pe terenurile prevazute pentru construirea locuinte se va respecta lotizarea propusa prin P.U.Z., cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. și regulamentul general de urbanism.

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

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

Zona studiata cuprinde categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti: conform PUG - Campia Turzii zona apartine din U.T.R. LFC - locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente.

Prin prezentul PUZ, se propune transformarea ei in functiunea de: LOCUINTE COLECTIVE LC SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - se va pastra functiunea dominanta de locuire urbana: rezidential cu locuire colectiva in cladiri cu putine niveluri (2 etaje peste parter) si cu functiuni complementare locuirii.

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenul in studiu format din CF :

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
SURGENT IOAN SURGENT CRISTINA SIMONA SURGENT OANA SIMONETA MANULIAC IULIAN GABRIEL	55045 – CAMPIA TURZII	55045	874 mp	874 mp

4.2.

are suprafata totala de 874 mp se afla in intravilanul mun. CAMPIA TURZII in baza CF 55045 CAMPIA TURZII, avand in prezent functiunea de CURTI CONSTRUCTII, functiune ce se va pastra prin aprobarea prezentului PUZ.

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

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

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

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

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

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente.

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

5.4. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitude de utilitate publica, conform art. 16 din RGU (dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara, a surselor, a retelei și a statiei de epurare), este interzisa.

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

6.1 Construcțiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distantele de însorire pentru fiecare locuinta, din vecinatate, în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena. Construcțiile principale se vor amplasa retrase sau la aliniament pe latura situata de-a lungul drumului și retragere fata de celelalte trei laturi cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata.

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

H max= D+P+2E ; (+10 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 1,25.

6.2 Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-construcțiile se vor amplasa izolat

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

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

- Cu o retragere de min. 0,60 m fata de limita nordica (curti constructii, nr. cad. 55690)
- Cu o retragere de min. 2,0 m fata de limita sudica (domeniul public - strada Fluturilor)
- Cu un aliniament la 4,16 m – 5,12 m fata de limita vestica (domeniul public - strada Laminoristilor)

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul în zona nou amenajata este existenta si se realizează de pe terenul domeniului public – str. Laminoristilor. Drumul are o latime de 19 m si are categoria III de importanta.

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

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

7.4. Accesul la toate construcțiile este existent si se va realiza de pe strada carosabila – str. Laminoristilor si un acces secundar se va realiza de pe str. Fluturilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.2. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

8.3. Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.

8.4. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.

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

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

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

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

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

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

9.1. Parcela are formă neregulata, in suprafata de 874 mp, cu front: 19,40 m față de drumul principal de acces – str. Laminoristilor.

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

$H_{max} = D + P + 2E$; (+10 m la cornisa sau streasina), pentru CUT max = 1,25

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

Regimul de înălțime maxim admis D+P+2E – caracteristic zonei

10. **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, parcuri și garaje**
- 10.1. Terenurile neutilizate pentru circulația pietonală și carosabilă vor fi utilizate ca spații verzi.
- 10.2. Împrejurimile se vor realiza transparente sau opace, dar cu respectarea condițiilor de acces.
- 10.3. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.
- 10.4. Se vor realiza suprafețe necesare parcarilor / garajelor autoturismelor: se propun 8 locuri de parcare supradetestate și 6 locuri în subteran, la nivelul demisolului
- 10.5. Amplasarea parcajelor, în interiorul parcelelor, față de clădirile învecinate se va face avându-le în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 10.6. Intrările și ieșirile la zone de parcare, din interiorul parcelelor, vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersectează.
- 10.7. Rampele de acces în zona parcajelor nu trebuie să antreneze modificări în nivelul drumului de acces, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 10.8. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare și de amenajare a zonelor destinate spațiilor verzi. Plantarea de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere face parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a imobilelor asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. **Zone funcționale, unități teritoriale de referință**
- 11.1. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde o singură zonă funcțională:
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR

12. **Zona locuințe colective și funcțiuni complementare**

Capitolul 1- GENERALITĂȚI

Art. 1- Zone și subzone funcționale

-zona locuințe

-zona dotări

Art. 2- funcțiunea dominantă

ZONA LOCUIRE

tip rezidențial colectivă cu un regim de înălțime D+P+2E

Art. 3- Funcțiuni complementare locuirii

servicii nepoluante: comerț, servicii, activități independente.

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A ZONEI

Art. 4- utilizări premise

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Demisol: Parcuri = 171 mp și Spațiu Tehnic 134 mp

Parter: Spațiu comercial = 151 mp

1 x Ap. 3 camere = 66 mp; 1 x Ap. 2 camere = 58 mp

Etaj 1: 3 x Ap. 3 camere = 3 x 66 mp; 1 x Ap. 2 camere = 52 mp; 1 x Ap. 1 camera = 37 mp

Etaj 2: 3 x Ap. 3 camere = 3 x 66 mp; 1 x Ap. 2 camere = 52 mp; 1 x Ap. 1 camera = 37 mp

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

-conversia (schimbarea de destinatie) a locuintei totala sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit, functiuni nepoluante: comert, servicii, activitati independente.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTEI

-functiuni nepoluante :

sedii administrative (birouri/sedii de firma),

activitati independente: notari, avocati, medici, birouri de proiectare

comert: alimentar, mixt

mici ateliere de reparatii obiecte nepoluante fonic: croitorie, incaltaminte, electro-casnice,

saloane de infrumusetare : frizerie, coafor, cosmetica, manichiura

cluburi sportive de mici dimensiuni care nu genereaza vibratii, zgomot

centre de cultura, /invatamant : clubul copiilor, gradinite, creșe

spatii verzi amenajate

barbecue

firme luminoase / embleme publicitare de mici dimensiuni (max 1,5 mp) pe fatadele cladirilor cu destinatii de servicii nepoluante.

Reglementări:

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

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

Cazare turistica și sociala– mic hotel, pensiune, vile, camine de 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.

Art. 6- interdictii temporare de construire

Nu e cazul

Art. 7- interdictii definitive de construire

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

Activitati de depozitare, antreprize

Spatii de intretinere auto: ateliere reparatii auto, vulcanizari

Ferme agro-zootehnice, abatoare

Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor

Depozite de deseuri

Statii de alimentare cu carburanti

Panouri mari publicitare pe zonele verzi sau pe fatadele cladirilor

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8- Orientarea fata de punctele cardinale

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

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Art. 9- Amplasarea fata de drumurile publice

Nu e cazul

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

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

Nu e cazul

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

Nu e cazul

Art. 12- Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

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

Nu e cazul

Art. 14- Retrageri fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat (al parcelei de teren) si domeniul public/privat al drumului (trotuar)

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

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

- constructiile se vor amplasa izolat
- constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:
 - -Cu o retragere de min. 0,60 m fata de limita nordica (curti constructii, nr. cad. 55690)
 - -Cu o retragere de min. 2,0 m fata de limita sudica (domeniul public - strada Fluturilor)
 - -Cu un aliniament la 4,16 m – 5,12 m fata de limita vestica (domeniul public - strada Laminoristilor)

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

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

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

Constructiile principale se vor amplasa pâna la o distanta de min 0,60 m fata de spatele parcelei pentru toate loturile.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Toate constructiile sau anexele/dotarile se vor amplasa pâna la o distanta de minim 0,60 m fata de una din limitele laterale.

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului architectural al cladirii existente sau al strazii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

Conform art. 27 al RGU si punctul 8 al RLU

Art. 18- Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU si punctu 8 al RLU

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

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

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canal.

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

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumului (partea carosabilă). Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi și burlane și înmagazinate local folosite ulterior la irigații. Apa de ploaie de pe drumuri este colectată într-un bazin de retenție

Art. 19- Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 20. Parcelarea

Eventualele parcelări ulterioare aprobării prezentului PUZ (prin dezmembrări sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ.

Prin parcelare loturile rezultate trebuie să îndeplinească următoarele cerințe :

- front la strada de minim 8 m

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z.: se pastrează prevederile din PUG : H max= 3 nivele supraterrane (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de înălțime maxim admis D+P+2E.

Regimul de înălțime se poate modifica prin PUD pentru dotări nepoluante la care se solicită înlocuirea unui PUD dar nu mai mult de 2 nivele peste maximumul zonei.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

Art. 23 Pondere de ocupare al terenului,

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

- Procent de ocupare a parcelei: max. 42%,

- Coeficient de utilizare a terenului

- C.U.T. max = 1,25 - D+P+2E, +10 m la cornisa/streasina

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 24.Parcaje

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

PP ArhiFORM Concept SRL

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

CUI: 41827901, J12/4183/29.10.2019

Tel: 0743183976

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

Fiecare apartament va dispune de min. 1 loc de parcare. Se propun 8 locuri de parcare supraterane si 6 locuri in subteran, la nivelul demisolului.

Art. 25- Spatii verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU

Se vor realiza spatii verzi, pe ambele parti, se vor mentine/curata/intretine spatiile verzi și se vor planta cu vegetatie joasa și pomi autohtoni prin grija proprietarilor de parcele .

In interiorul parcelelor 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.

Suprafata minima de spatii verzi, conf. H.G. nr. 525/1996, Anexa 6: Constructii comerciale: 2-5% (= 17- 44 mp);

Constructii de locuinte: 2 mp/locuitor (= 58 mp / 29 locuitori) => Necesari total: 102 mp

Suprafata spatii verzi, propusa prin prezentul P.U.Z.: 175 mp (20%)

Art. 26 - Imprejmuiri

Conform art. 35 a RGU

La fatada principala, imprejmuirea poate fi de tip soclu cu inaltimea maxima de 80 cm și panouri de inchidere de gard transparent, semitransparent sau opac, până la o inaltime totala a gardului de max. 2,00 m.

Pe limitele laterale/posterioare ale parcelelor, imprejmuirile vor putea fi transparente (gard de plasa de sârma + stâlpi metalici/beton/lemn) sau opace (lemn/metal) cu o inaltime maxima de 2.00 m. Nu se accepta folosirea panourilor prefabricate din beton. Imprejmuirile laterale se vor realiza cu respectarea CODULUI CIVIL 2013.

In cazul imobilului propus, prin prezenta documentatie, se va renunta la imprejmuire, atat pe latura sud-vest (str. Laminoristilor), cat si pe latura sud/sud-est (str. Fluturilor) – pentru supralargirea acesteia, la o latime totala de 5 m.

13. Căi de comunicație

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

Reglementări:

- Vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
- Amenajarea acceselor se va face în conformitate cu Standard Român SR-10144-4-1995. Amenajarea intersecțiilor de străzi și va fi dimensionat pentru trafic mediu.
- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Parcățile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
- Locatarii/proprietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile verzi, funcționabilitatea rigolelor și a curățeniei servitutilor/drumului (trotuare, spatii verzi) - dupa caz

Condiții de amplasare:

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor.
- Amplasare: rigolele pentru conducerea apelor meteorice se vor amplasa la marginea carosabilului. Se poate amplasa mobilier urban pe spațiul verde între limita de proprietate și carosabil (lampadare, semne de circulație).

Aspectul exterior al lucrarilor:

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

Intocmit:

Proiectant general: arh. Paula Petac

S.C. PP ArhiFORM Concept S.R.L.

Ordinul arhitecților din România nr. 10251

P.U.Z. nr. 15 din 15.09.2021

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

