

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 CLADIRI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

CLADIRE PENTRU SERVICII

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM, AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. LAMINORISTILOR nr 90, 90A, 90B si 94 Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: GHEORGHIES DAN

C.N.P. 1651017260018; C.I. seria ZS nr 008845
-cu domiciliul in comuna VALEA LARGA sat VALEA LARGA nr 112 , jud. MURES ,

-Proiectat : SC DARHCAD PROIECT SRL

CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

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

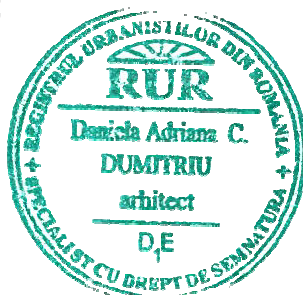
PUNCT DE LUCRU: TURDA, str. DR. I. RATIU, nr. 18-22, sc A, et 3, ap. 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL;

- nr si data : 4 din 06-02-2023.



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. 69 din 11.04.2023 cu valabilitate 24 luni pentru PUZ CLADIRI MIXTE, SPALATORIE
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 170 din 15.11.2022 cu valabilitate 24 luni pentru DESFIINTARE SP CAOMERCIAL , CONSTRUIRE SPALATORIE

EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 52874 CAMPPIA-TURZII nr. Cad. 52874 (top.129/2/1, 130/2/1) – str. LAMINORISTILOR nr 90
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 57071 CAMPPIA-TURZII nr. Cad. 57071 – str. LAMINORISTILOR nr 90A
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 57072 CAMPPIA-TURZII nr. Cad. 57072 – str. LAMINORISTILOR nr 90B
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 54714 CAMPPIA-TURZII nr. Cad. 54714 – str. LAMINORISTILOR nr 94

COPIE BULETIN – GHEORGHIES DAN
AVIZE:
AVIZ OPORTUNITATE NR 5 DIN 12.05.2023 –CU 69 din 11.04.2023
AVIZ MEDIU – CLASAREA NOTIFICARII NR 2906 DIN 21.12.2022 PT SPALATORIE – CU nr 170/15.11.2022
AVIZ MEDIU pt PUZ in baza CU 69 din 11.04.2023
AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 20658 DIN 13.12.2022- eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 – valabil pana in 12.12.2023
AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR 6010230240591 DIN 02.03.2023 -eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 – valabil pana in 14.11.2024
AVIZ GAZE NATURALE NR 214016245 DIN 02.12.2022- eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 – valabil pana in 02.12.2023
AVIZ TELEFONIZARE-ORANGE NR 745 DIN 29.11.2022- eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 – valabil pana in 14.11.2024
AVIZ SALUBRITATE nr 317.1 SI CONTRACT SALUBRITATE NR 317 DIN 21.12.2022- eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 – valabil pana in 14.11.2024
AVIZ SANITAR NR 72/79 DIN 02.02.2023- eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022
AVIZ SANITAR NR 2278/991 DIN 28.08.2023- eliberat in baza CU 69 din 11.04.2023
AVIZ DRUMURI NATIONALE-DOMENIUL PUBLIC nr 2846 DIN 19.12.2022 eliberat in baza CU 170 din 15.11.2022 valabil pana in 19.12.2023
STUDIU GEOTEHNIC ING VALEAN N VIOREL _ REFERAT Af – ing FOSTI VLADIMIR
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI pentru faza DTAC SPALATORIE nr 1141/2023
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI pentru faza PUZ
TAXA RUR -

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 – INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000
PLANSA U.01 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:1000
PLANSA U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1:1000
PLANSA U.03 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:1000
PLANSA U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:1000
PLANSA U.05 – REGLEMENTARI URBANISTICE -MOBILARE	SC 1:1000

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:

P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

CLADIRE PENTRU SERVICII

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM, AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI

in loc. CAMPIA-TURZII, str. LAMINORISTILOR nr 90, 90A, 90B si 94 Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: GHEORGHIES DAN

C.N.P. 1651017260018; C.I. seria ZS nr 008845

-cu domiciliul in comuna VALEA LARGA sat VALEA LARGA nr 112 , jud. MURES ,

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

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

SEDIUL : TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A

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

Tel/fax : 0722 58 99 21 ,

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf : ing. ALEXANDRU PASCU

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrarii “ Plan urbanistic zonal – CONSTRUIRE CLADIRI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE),CLADIRE PENTRU SERVICII ,CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM, AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI

pe parcelele cad 52874, 57071, 57072, 54714 consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru cele patru parcele reglementate in prezentul PUZ situata in intravilanul mun. CAMPIA-TURZII , conform PUG/PUZ facand parte din U.T.R. :CC – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE , subzona CC3 – subzona CONSTRUCTII AFERENTE CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA pentru parcelele cu nr cad 52874 , 57071 , 57072 si in zona de tip cai de comunicatii si dotari aferente tip urban (cu limitarea ca nu se admit anexe ale autogarii de tip ateliere de reparatii intretinere ci numai corpuri de garaje autocare dar care sa nu stanjeneasca vecinatatile cu functiunea de locuire)

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren de 4288 mp cu functiunea de CURTI CONSTRUCTII si CONSTRUCTII aflate in intravilanul mun. CAMPIA-TURZII str LAMINORISTILOR nr 90 , 90a, 90b si 94.

Se propune stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru urmatoarele functiuni : CLADIRI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE), CLADIRI PENTRU SERVICII , SPALATORIE AUTO , ACCESE , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATI , precum si rezolvarea lucrarilor rutiere si tehnico –edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Terenul supus reglementarilor prin prezentul PUZ conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr 5 din 12.05.2023 emis in baza CERTIFICATULUI DE URBANISM nr 69 DIN 11.04.2023 este situat in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , str. LAMINORISTILOR nr 90 , 90a, 90b si 94, format din 4 terenuri , fiecare teren are acces din drum public.

Teritoriul ce se reglementeaza prin prezentul PUZ este format din patru parcele cadastrate cu functiunea de CURTI CONSTRUCTII cu nr cadastrale : 52874, 57071, 57072, 54714 .

Suprafata teritoriului reglementat in prezentul PUZ =4288 mp.

Zona de studiu aferenta prezentului PUZ este cuprinsa intre magazinul LIDL stre vest , constructiile de pe latura sud-vestica a str. Laminoristilor stre sud-vest , casa de la nr 84 str Laminoristilor si casele de la nr 2, 4, 10a str lancu Jianu spre vest si limita terenului cu destinatie de cimitir si terenul cu destinatie DEPOZIT DE MATERIALE DE CONSTRUCTII spre nord avand o suprafata aproximativa totala studiata de 53600 mp.

Acest reglementat prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele parcele :

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE PROPRIETAR	NR. CADASTRAL NOMENCLATURA STRADALA	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F. / FUNCTIUNEA	CLADIRI PE TEREN sau TEREN LIBER
52874	Cad 52874 (fost top 129/2/1/ 130/2/1) Str. LAMINORISTI- LOR nr 90	823 mp / curti constructi	AUTOGARA P+E cu Sc =245,55 mp Sd= 485,76mp Teren imprejmuit
57071	Cad 57071 Str. LAMINORISTI- LOR nr 90A	1078 mp / curti constructii	SPATIU COMERCIAL compus din 1 incapere Sc=34mp Teren imprejmuit
57072	Cad 57071 Str. LAMINORISTI- LOR nr 90B	1561 mp / curti constructii	PEROANE AUTO Teren imprejmuit
54714	Cad 54714 Str. LAMINORISTI- LOR nr 94	826mp /curti constructii	CORP A compus din :4 birouri , 2 holuri , 1 grup sanitar - parter Sc= 231mp Sd=231mp CORP B compus din : 1 sala asteptare, 1 dormitor , 1 sala mese , 2 magazine , 1 wc, 1 hol, 1 bucatarie , 1 spalator , 2 birouri Sc=79mp Sd=79mp Teren imprejmuit
TOTAL TEREN REGLEMENTAT IN PUZ		4288 mp	

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

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

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

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. loc. CAMPPIA-TURZII aprobat in baza doc de urbanism nr 30482/2012 si HCL CAMPPIA-TURZII nr 119/2012 ,
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr 170 din 15.11.2022 si CERTIFICATUL DE URBANISM 69 / 11.04.2023emis de Primaria CAMPPIA-TURZII.
- RIDICARE TOTOGRAFICA vizata de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul reglementat in prezentul PUZ este format din 4 parcele cadastrate amplasate in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , la strazile LAMINORISTILOR si IANCU JIANU , toate parcelele sunt cu acces din strazile interioare ale localitatii si anume din str IANCU JIANU .

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

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

NORD – MAGAZIN LIDL si PARAUl RACOSA

SUD-EST – PUZ – LOCUINTE UNIFAMILIALE CASE

SUD-VEST SI SUD – drum str. LAMINORISTILOR

Accesul la toate parcelele ce se reglementeaza prin PUZ se face din str. IANCU JIANU , drum – strada interioara a localitatii , strada asfaltata cu 2 benzi.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata.

Zona seismica , datele geologice , datele geotehnice sunt conform STUDIULUI GEOTEHNIC atasat prezentei documentatii.

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrarii, se afla in intravilanul mun CAMPPIA-TURZII , -cu acces din drum – strada interioara str. IANCU JIANU

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

Disfunctiuni: Trama stradala a drumului este definitivata, sunt necesare lucrari de modernizare /realizare a acceselor pe proprietate pentru fiecare parcela . Dimensionarea tramei stradale la un drum de CAT III cu un profil de 11,86 m conform AVIZ DOMENIUL PUBLIC nr 2846 DIN 19.12.2022

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul (4288mp) ce se supune reglementarii prin prezentul PUZ este un teren ocupat de constructii.

Disfunctiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire.

REGULAMENTUL DE CONSTRUIRE se stabileste in detaliu pentru fiecare parcela.

- *suprafata ocupata , limite si vecinatati*

Terenul are o suprafata totala de 4288 mp si se situeaza intre parcelele cu destinatia de COMERT si LOCUIRE INDIVIDUALA

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Intregul teritoriu reglementat prin PUZ (S=4288mp)este proprietate particulara : GHEORGHIES DAN .

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 pentru terenurile cu nr cad 57071 si 57072 si - pe cheltuiala beneficiarilor si a primariei Campia-Turzii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de dotari de transport , dotari aferente locuirii , locuinte colective , spatii comerciale .

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE –

Terenul se afla amplasat in intravilan.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se stabileste pentru teritoriul reglementat , regulamentul de construire pentru functiunea de zona conform U.T.R. : CC – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE , subzona CC3 – subzona CONSTRUCTII AFERENTE CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA pentru parcelele cu nr cad 52874 , 57071 , 57072 si in zona de tip cai de comunicatii si dotari aferente tip urban (cu limitarea ca nu se admit anexe ale autogarii de tip ateliere de reparatii intretinere ci numai corpuri de garaje autocare dar care sa nu stanjeneasca vecinatatile cu functiunea de locuire)

Funciunea propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii si in prevederile PUG-CAMPIA TURZII – conform CERTIFICATULUI DE URBANISM nr 69 din 11.04.2023.

VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat , - teren actualmente curti constructii in totalitatea lui - este optim pentru amplasarea de constructii pentru servicii si dotari , constructii de locuinte colective si dotari aferente. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul din care se face accesul la fiecare parcela : str. IANCU JIANU este un drum asfaltat.

Prospectul stradal al strazii IANCU JIANU are o latime minima de 11,86 m constituita din :

- 7,00m carosabil cu panta de 2,5% din axul strazii –zona carosabilului contine si rigola pe ambele parti a carosabilului
- trotuare pe ambele parti ale strazii .

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

In concordanta cu prevederile PUG : UTR : CC subzona CC3 si PUZ-magazin supermarket-LIDL reglementarea se face pentru fiecare parcela :

Din cadrul UTR : CC subzona CC3 din care fac parte parcelele cu nr cad : 52874 , 57071 si 57072 situatia existenta este :

1. Parcela de la str LAMINORISTILOR nr 90 cu nr cad 52874 (topografic vechi 129/2/1; 130/2/1) – S teren=823mp pe care exista edificata o cladire cu functiunea de AUTOGARA cu Sc existent=245,55mp , Sd existent = 485,76mp H=2 nivel (P+1E), POT e=30% , CUT e=0,60
2. parcela de la nr 90A : cad 57071 conform CF 57071 CAMPIA-TURZII
 - functiunea terenului : curti constructii(1078mp)intravilan S teren = 1078mp
 - constructie existenta pe teren :SPATIU COMERCIAL Sc= 34 mp care se desfiinteaza in baza CERTIFICATUL DE URBANISM nr 170 din 15.11.2022
 - incadrare in PUG aprobat cu HCL 119/20/12/2012,
3. parcela de la numarul 90B: cad 57072- conform CF 57072 CAMPIA-TURZII S teren=1561mp
 - functiunea terenului : teren liber curti constructii(1561mp)intravilan- PEROANE AUTO

PROPUNERI URBANISTICE PENTRU ACEST UTR

Acest UTR format in totalitatea lui din cele trei parcele(cad 52874 , 57071, 57072), se doreste schimbat dupa cum urmeaza :

DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU FIECARE PARCELA.

Se pastreaza UTR : CC subzona CC3 pentru urmatoarea parcela:

Parcela cu nr cadastral 57071 str. Laminoristilor nr 90A , S teren=1078mp – pe care se doreste reglementarea prin PUZ pentru : CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

S teren =1078mp

Sc=221,76mp , H=1 nivel ,

REGIM ECONOMIC

P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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 pastreaza prevederile din PUG pentru aceasta subzona CC3

Funcțiunea dominantă : construcții aferente cailor de comunicații : autogari , depouri , stații transport în comun ,

Funcțiuni complementare : construcții și instalații aferente drumurilor publice , de deservire , de interținere și de exploatare , parcaje , garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine , restaurante , spalatorii auto etc); conducte de alimentare cu apă și decanalizare , sisteme de transport gaze , titei sau alte produse petroliere, rețele termice , electrice , de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen ; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante.

Utilizări permise : lucrări și amenajări specifice , menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru participanții la trafic.

Amplasarea clădirii spalatorie auto pe acest teren (cad 57071)

Amplasarea pe teren : retragere de min 10 m față de ax drum str. Iancu Jianu cu respectarea zonei de siguranță față de drum comunal(10m din ax drum) – prevăzut în PUG

Amplasarea clădirii față de limite laterale și posterioare : min 1,10m față de limita sud-vest

Min 6,60m față de limita nord-est

Min 6,85m față de limita sud-est

Zona de aspirare amplasată la min 0,30m față de limita laterală și 0,60m față de limita posterioară (latura nord-est și latura sud-est) ale terenului.

Stabilirea numărului admis de accese din stradă (str. Iancu Jianu) pentru acest teren și funcțiunea de spalatorie auto este de două accese pe proprietate – se ține cont la proiectarea acceselor astfel încât acestea să nu afecteze fluenta circulației carosabile avându-se în vedere separata de circulația publică. Se va asigura și accesul pentru intervenții în caz de incendiu. Accesele nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Necesarul de parcaje stabilit pentru funcțiunea de spalatorie auto de pe acest teren este de max 2 locuri în dreptul zonei de aspirare . Accesul la zona de spalatorie tip self-service se face doar dacă există afișat pe totem locuri libere la boxe.

Aleile carosabile din interiorul parcelei , care deservește funcțiunea de spalatorie –vor avea o lățime de 5,00m , respectiv 6,50m

Înălțimea maximă a construcției este 5,00m .

Aspectul exterior al clădirilor : autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Toate fațadele clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu fațada principală.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane.

Condiții de echipare edilitare pe parcelă: construcțiile de pe parcelă vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice existente în dreptul proprietății . Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale , se va efectua în incintă / subteran , cu respectarea normelor în vigoare , astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției . Bransamentele se execută cu respectarea normativelor în vigoare.

Se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spații plantate : se va prevedea pe această parcelă – spații verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafața terenului. Pe teren nu există arbori mai mari de 4,00m . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m înălțime care dublează înțepmuirea laterală și posterioară. Se interzice plantarea de arbori în zonele de acces – care să diminueze vizibilitatea sau în zonele în care sunt amplasate rețele edilitare subterane în cadrul terenului.

Înțepmuirea terenului : spre stradă înțepmuirea (dacă se dorește a se executa) va fi transparentă cu înălțimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm și dublată de gard viu . În cazul necesității unei transparente suplimentare se acceptă tronșoane de gard din panouri metalice cu elemente subțiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm înălțime. Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de accesul în incintă , fără să incomodeze circulația pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=40% ,

P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=1,2,

INALTIMEA MAXIMA H=5,00m REGIM DE INALTIME = parter.

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Sc=221,76mp , H=1 nivel ,

Alei carosabile interioare S=547mp

Zona de aspirare S=52np

Zona verde – spatii verzi S=219mp (corespunde la un min de 20% din teren)

Se propune un nou UTR : ISP pentru urmatoarea parcela:

Pentru parcela cu nr cad 52874 (topografic 129/2/1; 130/2/1) str. Laminoristilor nr 90 S teren=823mp – pe care se doreste reglementarea prin PUZ pentru : SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN AUTOGARA in CLADIRE MIXTA SI SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT prin EXTINDERE SI ETAJARE .

Sc existent=245,55mp , Sd existent = 485,76mp H=2 nivel (P+1E), POT e=30% , CUT e=0,60

REGIM ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : institutii si servicii de interes public : autogari , cladiri administrative , spatii de cazare tip tranzit , comert , financiar bancare , sanatate , asistenta sociala , turism , locuinte.

Funcțiuni complementare : c circulatii pietonale , a ciclistilor si rutiere , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara

Utilizari permise : constructia existenta pe teren , fara valoare arhitecturala , poate sa fie extinsa , mansardata , etajata .Cladirea existenta este amplasata la distanta min de 10m fata de ax drum comunal str. Iancu Jianu si la o distanta de 8,58m fata de ax drum national str. Laminoristilor . Extinderea pe sol acestei cladiri este permisa doar spre partea de nord , nord-est a terenului .

In cazul in care se doreste desfiintarea totala a cladirii si construirea unei noi cladiri pe acest teren , amplasarea noii cladiri se face cu respectarea distantei de 13 m din ax drum national str. Laminoristilor si cu respectarea distantei de 10m din ax drum comunal str. Iancu Jianu

Amplasarea cladirii fata de limite laterale si posterioare : cu respectarea codului civil.

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de orice fel, depozit en gros de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile , platforme de pre colectare a deseurilor urbane . Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de CLADIRE MIXTA si SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT este de un acces auto pe proprietate - se tine cont la proiectarea accesului auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu.Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate .

Cladirea existenta dispune de un numar de 4 zone de acces pietonal la nivelul parterului care acum are destinatia de comert si un acces pietonal la nivelul etajului – acces direct din zona trotuarului strazii Iancu Jianu.

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de CLADIRE MIXTA si SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de comert si de numarul de camere tip turism-tranzit ce se proiecteaza

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare .

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi sau extinderile de pe parcela vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea

P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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

contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=16,00m REGIM DE INALTIME = D+P+4E

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Extindere pe parter Scp=78,45mp

Extindere si etajare Sdp=1134,24mp in situatia extinderii si etajarii cladirii existente.

Parcaje – zona destinata parcarii = 220mp

Zona verde == 164mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Se propune un nou UTR : LFC pentru urmatoarea parcela:

Parcela cu nr cad 57072- str. Laminoristilor nr 90B pe care se doreste reglementata prin PUZ pentru: CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE

S teren =1561mp

REGIM ECONOMIC

Funciunea dominanta : locuire in cladiri colective cu regim maxim de inaltime D+P+2+ER ,institutii si servicii de interes public : servicii nepoluante (cabinete medicale/dispensar , birouri profesii liberale) comert alimentar si nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , financiar bancare , sanatare(farmacii) , asistenta sociala , turism.

Funciuni complementare : circulatii pietonale/auto in interiorul parcelei si circulatii ale ciclistilor , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara , intreprinderi mici nepoluante , prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice , florarie, xerox), sedii firme cu Sutil sun 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ambalaje/marfa si productie , cofetarii fara laborator de patiserie si fara ca nivelul zgomotului din interiorul functiunilor comerciale sa depaseasca 65db.

Utilizari permise : toate tipurile de constructii care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament , cu incadrarea in functiunile admise si functiunile complementare admise . Se pot autoriza si schimbări de destinatie din functiunile de apartament/locuire aflate la nivelurile superioare ale cladirii (etajele 1-2-ER)in functiuni de prestari servicii nepoluante/ birouri profesii liberale/ cabinete medicale individuale cu acordul locatarilor invecinati in plan orizontal si vertical- acord sub forma autentica .

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare/adaposturi pentru animale , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de oricefel, depozit in 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 locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie) , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , case de scara , spatii tehnice comune .

Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE este de doua accese auto pe proprietate : unul de pe latura nord-vest si unul de pe latura nord-est a terenului - se tine cont la proiectarea acceselor auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu. Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate in coltul nordic al terenului.

Accesul pietonal se poate realiza atat pe latura nord-est cat si de pe latura nord-vest a terenului , in functie de partiul cladirii proiectate pe acest teren. Accesul pietonal al locatarilor se poate realiza si sin curtea interioara a imobului .

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de spatiu comercial si de numarul de apartamente ce se proiecteaza , cu respectarea normativelor in vigoare la data proiectarii cladirii.

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare : 3,60m respectiv 6,50m .

Accesele auto in interiorul parcelei se fac din str Iancu Jianu aflata la nord-est de proprietate , strada care are o latime actuala de carosabil de 5,00m dar prin lucrarile de amenajare interioare ale parcelei cu nr cad 57072 se ajunge la o latime de carosabil de 6,00m in dreptul proprietatii.

lesirea autoturismelor se face pe latura de nord –vest a terenului – pe str. Iancu Jianu

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces auto vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=13,50m spre latura sud-vest si sud-est si 10,60m spre latura nord-vest si nord-est

REGIM DE INALTIME = D+P+2+ER

Se propune pe planşa de MOBILARE urmatoarele :

Scp=500mp

Sdp=3100mp

P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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

Parcaje supraterrane 15 locuri = 187,5mp , restul locurilor de parcare se vor rezolva in demisolul cladirii.

Alei interioare carosabile/pietonale = 570mp

Zona verde + loc de joaca pt copii= 316mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Amplasarea pe teren : retragere de min 10 m fata de ax drum str. Iancu Jianu spre latura vest , nord-vest

Amplasarea cladirii se face in perimetrul constructibil delimitat fata de limite laterale si posterioare : Retragere 15m fata de limita laterala cu terenul de la 90A conform art 5 din ORD 119 a ministerului sanatatii – pastrandu-se o distanta de 15 m fata de limita de proprietate cu terenul pe care se doreste constructia spalatorii de pe parcela 90A .

min 15m fata de limita sud-vest

Min 3m fata de limita nord si nord-est

Min 8m fata de limita sud-est

Min 4,40m fata de limita nord-vest – retragere de min 10 m din ax str. Iancu Jianu

Se propune un UTR : LFC' pe parcela

Parcela cu nr cad 54714 str. LAMINORISTILOR nr 94 , parcela care face parte dintr-un teren pe care a fost aprobat un PUZ:AUTOGARA SI SUPERMARCHET pe care se doreste reglementata prin PUZ pentru: CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE

S teren =826 mp

Dupa obtinerea unei AUTORIZATII DE DESFIINTARE pentru corpurile A si B de pe acest teren se poate construi pe o zona delimitata de urmatoarele retrageri minime :

REGIM ECONOMIC

Funciunea dominanta : locuire in cladiri colective cu regim maxim de inaltime D+P+4 ,institutii si servicii de interes public : servicii nepoluante (cabinete medicale/dispensar , birouri profesii liberale) comerț alimentar si nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , financiar bancare , sanatare (farmacii) , asistenta sociala , turism.

Funcțiuni complementare : circulatii pietonale/auto in interiorul parcelei si circulatii ale ciclistilor , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara , intreprinderi mici nepoluante , prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice , florarie, xerox), sedii firme cu Sutil sun 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ambalaje/marfa si productie , cofetarii fara laborator de patiserie si fara ca nivelul zgomotului din interiorul functiunilor comerciale sa depaseasca 65db.

Utilizari permise : toate tipurile de constructii care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament , cu incadrarea in functiunile admise si functiunile complementare admise . Se pot autoriza si schimbări de destinatie din functiunile de apartament/locuire aflate la nivelurile superioare ale cladirii (etajele 1-2-ER)in functiuni de prestari servicii nepoluante/ birouri profesii liberale/ cabinete medicale individuale cu acordul locatarilor invecinati in plan orizontal si vertical- acord sub forma autentica .

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare/adaposturi pentru animale , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de orice fel, depozit 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 locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie) , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa.

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , case de scara , spatii tehnice comune .

Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE este de doua accese auto pe proprietate : unul de pe latura nord-vest si

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

unul de pe latura nord-est a terenului - se tine cont la proiectarea acceselor auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu. Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate in coltul nordic al terenului.

Accesul pietonal se poate realiza atat pe latura nord-est cat si de pe latura nord-vest a terenului , in functie de partiul cladirii proiectate pe acest teren. Accesul pietonal al locatarilor se poate realiza si din curtea interioara a imobilului .

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de spatiu comercial si de numarul de apartamente ce se proiecteaza , cu respectarea normativelor in vigoare la data proiectarii cladirii. Se recomanda rezolvarea locurilor de parcare in demisolul cladirii.

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare, se recomanda ca aleia carosabila din interiorul terenului sa fie cu sens unic cu o latime de min 3,50m si parcarile (pe cat posibil) sa se amenajeze la nivelul demisolului . Accesele pe proprietate se pastreaza cele existente .

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces auto vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=16,00m

REGIM DE INALTIME = D+P+4

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Scp=360mp

Sdp=1652mp

Alei interioare carosabile/pietonale = 300mp

Parcari : se recomanda pe aceasta parcela rezolvarea locurilor de parcare in demisolul cladirii.

Zona verde = 165mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Amplasarea cladirii se face in perimetrul construibil delimitat fata de limite laterale si posterioare : Retragere 6m fata de limita laterala si posterioare ale terenului

Min 2,00m fata de limita sud-est a terenului – retragere de min 10 m din ax str. Iancu Jianu

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

INSTALATIA ELECTRICA: Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA CAMPIA-TURZII*. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea retelei electrice de joasa tensiune trifazata existente in zona.

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

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

INSTALATIA DE GAZ: Se propune bransamente de gaz pentru fiecare parcela in parte , furnizorul fiind S.C. *EON GAZ – SUCURSALA CAMPIA-TURZII*. S-a ales o distribuție de gaz ramificată, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscripții sau prin aplicarea de placute indicatoare pe construcții și pe stâlpii din vecinătate. Conductele de distribuție și extindere de rețea vor fi îngropate, iar traseul pe cât posibil să respecte mijlocul trotuarului . Instalatia de gaz va fi executată conform *Normativului 16/1-2000*

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

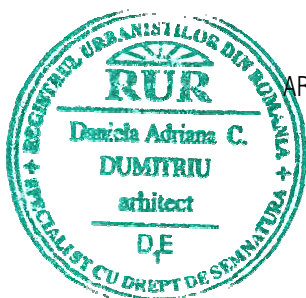
Rețea nou- creată , furnizorul fiind *COMPANIA DE APA ARIES TURDA*. Conducta de distribuție care să alimenteze fiecare parcelă din rețea prin extindere de rețea, conform STAS 695, 697, 1478/2002 a *Normativului 19* , de PE de 90 mm. Conductele de distribuție sunt pozate în pământ, sub adâncimea de îngheț de 1 m, iar traseul conductelor trebuie să respecte pe cât posibil marginea exterioară a trotuarului.

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin racord la canalizarea existentă stradală și pentru terenul pe care se propune spalatorie se vor amplasa bazin vidanjabil și separator de hidrocarburi .

4 CONCLUZII

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

Materializarea prezentului proiect cade în sarcina beneficiarului.



Intocmit :
ARH. DANIELA DUMITRIU



DARHCAD PROIECT SRL

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

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare;
-Legea 50/1991 REPUBLICATA PRIVIND Autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor .
-Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996
Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicative : GM-01-==2000 , Urban proiect august 2000.
-Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.
- 3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmează:
 - a) Pe terenurile reglementate prin prezentul PUZ se va respecta lotizarea existenta conform CF 52874, 57071, 57072, 54714 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 ,pe terenul reglementat prin PUZ , format din cele 4 parcele ,s-a propus dezvoltarea unei zone de dotari, servicii nepoluante si rezidentiale de locuit in locuinte colective , amenajari exterioare care sa deserveasca aceste functiuni .

Teritoriul supus reglementarilor prezentului PUZ este in suprafata totala de 4288 mp format din

CAD 52874 Steren=823mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90 .

CAD 57071 Steren=1078mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90A .

CAD 57072 Steren=1561mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90B .

CAD 54714 Steren=826mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 94 .

Din cele 4 parcele , 3 parcele (CAD 52874 Steren=823mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90 ., CAD 57071 Steren=1078mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90A ., CAD 57072 Steren=1561mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90B) apartin conform PUD – CAMPIA TURZII in U.T.R. : CC- ZONA CAILOR DE COMUNICATIE AFERENTE , subzona CC3- constructii aferente cailor de comunicatie rutiera , iar parcela CAD 54714 Steren=826mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 94 apartine conform PUG – CAMPIA-TURZII unui PUZ – AUTOGARA si SUPERMARKET..

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Prin prezentul PUZ se urmareste transformarea din UTR : CC- subsona CC3 in trei utereuri si anume :

UTR : CC3 – ramane pentru parcela CAD 57071 Steren=1078mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90A .
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM , AMENAJARI EXTERIOARE ,
IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

UTR : ISP – Institutii si servicii publice : SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN AUTOGARA in CLADIRE MIXTA SI SPATII DE CA-
ZARE TIP TRANZIT prin EXTINDERE SI ETAJARE (cu amenajari : parcaje zona verde aferente) pentru parcela cu nr CAD
52874 Steren=823mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90

UTR : LFC – CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE pentru parcela cu nr CAD 57072
Steren=1561mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 90B .

Iar pentru parcela cu nr CAD 54714 Steren=826mp – adresa str. LAMINORISTILOR nr 94 transformarea acestui
teren din PUZ- AUTOGARA si SUPERMARKET in

UTR : LFC': CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.1. 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural construit
Terenul reglementat in PUZ in suprafata totala de 4288mp este format din 4 carti funciare si anume
5. Acest reglementat prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele parcele :

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE PROPRIETAR	NR. CADASTRAL NOMENCLATURA STRADALA	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F. / FUNCTIUNEA	CLADIRI PE TEREN sau TEREN LIBER
52874	Cad 52874 (fost top 129/2/1/ 130/2/1) Str. LAMINORISTI- LOR nr 90	823 mp / curti constructii	AUTOGARA P+E cu Sc =245,55 mp Sd= 485,76mp Teren imprejmuit
57071	Cad 57071 Str. LAMINORISTI- LOR nr 90A	1078 mp / curti constructii	SPATIU COMERCIAL compus din 1 incapere Sc=34mp Teren imprejmuit
57072	Cad 57071 Str. LAMINORISTI- LOR nr 90B	1561 mp / curti constructii	PEROANE AUTO Teren imprejmuit
54714	Cad 54714 Str. LAMINORISTI- LOR nr 94	826mp /curti constructii	CORP A compus din :4 birouri , 2 holuri , 1 grup sanitar - parter Sc= 231mp Sd=231mp CORP B compus din : 1 sala asteptare, 1 dormitor , 1 sala mese , 2 magazii , 1 wc, 1 hol, 1 bucatarie , 1 spalator , 2 birouri Sc=79mp Sd=79mp Teren imprejmuit
TOTAL TEREN REGLEMENTAT IN PUZ		4288 mp	

Terenul in totalitatea lui este situat in intravilan , nu se afla in zone protejate, nu este inclus in listele monumentelor istorice
si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora.

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

Funcțiunea principală a zonei este dotari si servicii nepoluante si locuire in cladiri colective, iar principalul benefi-
ciar al activității este proprietarul celor 4 terenuri reglementate prin PUZ : GHEORGHIES DAN . Toate reglementările vor avea

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

în vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

- 5.1. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și amenajari interioare vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.
- 5.2. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului architectural, în stilul natural existent.
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
 - 6.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.
 - 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente pe cheltuiala beneficiarilor. Dotările tehnico edilitare se vor realiza in interiorul fiecărei parcele
 - 6.3. 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.
 - 6.4. 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.
7. Reguli de amplasare și retageri minime obligatorii
- Construcțiile pe fiecare din cele 4 parcele vor respecta prevederile din prezentul PUZ ,
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8.1. Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public in mod direct . Astfel accesul pe fiecare parcela este existent si propus din str. Iancu Jianu – strada interioara a localitatii . In partea de nord-est a terenului cu nr cad 57072 strada Iancu Jianu se propune a se lărgi de la 5,00m carosabil cat este in prezent la 6,00m carosabil – lărgire se se amenajeaza pe latura de nord-est a terenului cu nr cad 57072. Pentru o lărgire a strazii la un profil de 6,00m este nevoie de cedare de teren din aceasta parcela , aceasta cedare se v-a face in momentul in care se vor executa un proiect faza DTAC pe aceste teren.

Strada IANCU JIANU este o strada amenajata – nu se necesita lucrari de amenajare a acestei strazi .

Toate caile pietonale / aleile pietonale din interiorul parcelelor 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.
 - 8.2. De regula pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si 1-2 accese auto . Acesul carosabil va avea latimea de maxim 3,5 m , se recomanda ca atat pe parcela cu nr cad 57072 cat si pe parcela cu nr cad 54714 , aleile carosabile din interiorul parcelelor sa fie cu sens unic.
 - 8.3. 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 de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
 - 8.4. Un teren pentru a fi constructibil 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.
 - 8.5. Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile .
 - 8.6. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile sau a covorului asfaltic.
 - 8.7. 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 .
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 9.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.
 - 9.2. 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.
 - 9.3. Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.
 - 9.4. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.
 - 9.5. 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.
 - 9.6. 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

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

- 9.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 9.8. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.
- 9.9. 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.
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
Parcelle existente se pastreaza asa cum sunt ele inscrise in CARTEA FUNCARA .
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri, parcuri si garaje
- 11.1. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonala si carosabila din interiorul fiecarei parcele vor fii utilizate ca spatii verzi. Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate din interiorul parcelei/parcelor 20% din terenul fiecarei parcele .
- 11.2. Imprejuririle spre strada vor fi transparente (acolo unde se doreste executarea imprejuririlor spre stada) cu inaltimea de max 2,20m din care soclu de 0,30m si vor fi dublate de gard viu . Se pot accepta si tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri sau numai gard viu de min 45cm inaltime .
- 11.3. Imprejurirea intre proprietati va avea inaltimea max +2,20m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejuririi 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, garduri din plasa de sarma si stalpi metalici dublati de vegetatie . 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.
- 11.4. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone .In cadrul parcelei se asigura un minim necesar de spatiu verde echivalent cu 20% din teren pentru fiecare parcela Terenul care nu este acoperit cu constructii , platforme si circulatii va fii acoperit cu gazon si plantat cu minim un arbor autohton de talie medie la fiecare 100mp
- 11.5. Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor dimensionat conform normativelor in vigoare la momentul proiectarii fiecarei cladiri .
- 11.6. Amplasarea parcajelor supraterrane in interiorul parcelelor se face cu respectarea distantei minime de 5m pana la geamul locuintelor.
- 11.7. Intrarile si iesirile la garaje/zone de parcare, din interiorul parcelelor , vor fii astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Usile/portile de la accesese auto ale imprejuririlor (acolo unde se doreste executarea imprejuririlor spre strada) se vor deschide doar spre interiorul parcelelor. Accesese auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazii cu alte strazi .
- 11.8. Rampele de acces in zona demisolurilor cu destinatie de garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta
- 12.1. Zonificarea functionala a teritoriului reglementat in prezentul P.U.Z. cuprinde detalierea a 4 UTR –uri si anume :

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATLOR TERITORIALE DE REFERINTA DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU FIECARE UTR pe PARCELA.

Se pastreaza UTR : CC subzona CC3 pentru urmatoarea parcela:

Parcela cu nr cadastral 57071 str. Laminoristilor nr 90A , S teren=1078mp – pe care se doreste reglementarea prin PUZ pentru : CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-SERVICE , AMPLASARE TOTEM , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , AMENAJARE ACCESE , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

S teren =1078mp

Sc=221,76mp , H=1 nivel ,

REGIM ECONOMIC

Se pastreaza prevederile din PUG pentru aceasta subzona CC3

Funciunea dominanta : constructii aferente cailor de comunicatii : autogari , depouri , statii transport in comun ,

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

Funcțiuni complementare : construcții și instalații aferente drumurilor publice , de deservire , de interținere și de exploatare , parcaje , garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine , restaurante , spalatorii auto etc); conducte de alimentare cu apă și decanalizare , sisteme de transport gaze , țevi sau alte produse petroliere, rețele termice , electrice , de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen ; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante.

Utilizări permise : lucrări și amenajări specifice , menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru participanții la trafic.

Amplasarea clădirii spalatorii auto pe acest teren (cad 57071)

Amplasarea pe teren : retragere de min 10 m fata de ax drum str. Iancu Jianu cu respectarea zonei de siguranță fata de drum comunal(10m din ax drum) – prevăzut în PUG

Amplasarea clădirii fata de limite laterale și posterioare : min 1,10m fata de limita sud-vest

Min 6,60m fata de limita nord-est

Min 6,85m fata de limita sud-est

Zona de aspirare amplasată la min 0,30m fata de limita laterală și 0,60m fata de limita posterioară (latura nord-est și latura sud-est) ale terenului.

Stabilirea numărului admis de accese din stradă (str. Iancu Jianu) pentru acest teren și funcțiunea de spalatorie auto este de două accese pe proprietate – se ține cont la proiectarea acceselor astfel încât acestea să nu afecteze fluenta circulației carosabile avându-se în vedere separata de circulația publică. Se va asigura și accesul pentru intervenții în caz de incendiu. Accesurile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Necesarul de parcaje stabilit pentru funcțiunea de spalatorie auto de pe acest teren este de max 2 locuri în dreptul zonei de aspirare . Accesul la zona de spalatorie tip self-service se face doar dacă există afișat pe totem locuri libere la boxe.

Aleile carosabile din interiorul parcelei , care deservește funcțiunea de spalatorie –vor avea o lățime de 5,00m , respectiv 6,50m Înălțimea maximă a construcției este 5,00m .

Aspectul exterior al clădirilor : autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Toate fațadele clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu fațada principală.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane.

Condiții de echipare edilitare pe parcela: construcțiile de pe parcela vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice existente în dreptul proprietății . Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale , se va efectua în incintă / subteran , cu respectarea normelor în vigoare , astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției . Bransamentele se execută cu respectarea normativelor în vigoare.

Se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spații plantate : se va prevedea pe această parcela – spații verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafața terenului. Pe teren nu există arbori mai mari de 4,00m . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m înălțime care dublează împrejmuirea laterală și posterioară. Se interzice plantarea de arbori în zonele de acces – care să diminueze vizibilitatea sau în zonele în care sunt amplasate rețele edilitare subterane în cadrul terenului.

Împrejmuirea terenului : spre stradă împrejmuirea (dacă se dorește a se executa) va fi transparentă cu înălțimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm și dublată de gard viu . În cazul necesității unei transparente suplimentare se acceptă tronșoane de gard din panouri metalice cu elemente subțiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm înălțime. Porțile de acces vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de accesul în incintă , fără să incomodeze circulația pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=40% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=1,2,

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ H=5,00m REGIM DE ÎNĂLȚIME = parter.

Se propune pe planșa de MOBILARE următoarele :

Sc=221,76mp , H=1 nivel ,

Alei carosabile interioare S=547mp

Zona de aspirare S=52np

P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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

Zona verde – spatii verzi $S=219\text{mp}$ (corespunde la un min de 20% din teren)

Se propune un nou UTR : ISP pentru urmatoarea parcela:

Pentru parcela cu nr cad 52874 (topografic 129/2/1; 130/2/1) str. Laminoristilor nr 90 $S\text{ teren}=823\text{mp}$ – pe care se doreste reglementarea prin PUZ pentru : SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN AUTOGARA in CLADIRE MIXTA SI SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT prin EXTINDERE SI ETAJARE .

Sc existent= $245,55\text{mp}$, Sd existent = $485,76\text{mp}$ $H=2$ nivel (P+1E), POT e= 30% , CUT e= $0,60$

REGIM ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : institutii si servicii de interes public : autogari , cladiri administrative , spatii de cazare tip tranzit , comert , financiar bancare , sanatate , asistenta sociala , turism , locuinte.

Funcțiuni complementare : c circulatii pietonale , a ciclistilor si rutiere , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara

Utilizari permise : constructia existenta pe teren , fara valoare arhitecturala , poate sa fie extinsa , mansardata , etajata .Cladirea existenta este amplasata la distanta min de 10m fata de ax drum comunal str. Iancu Jianu si la o distanta de 8,58m fata de ax drum national str. Laminoristilor . Extinderea pe sol acestei cladiri este permisa doar spre partea de nord , nord-est a terenului .

In cazul in care se doreste desfiintarea totala a cladirii si construirea unei noi cladiri pe acest teren , amplasarea noii cladiri se face cu respectarea distantei de 13 m din ax drum national str. Laminoristilor si cu respectarea distantei de 10m din ax drum comunal str. Iancu Jianu

Amplasarea cladirii fata de limite laterale si posterioare : cu respectarea codului civil.

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de oricefel, depozit en gros de substante inflamabile sau toxice / materiale refolosibile , platforme de pre colectare a deseurilor urbane . Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de CLADIRE MIXTA si SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT este de un acces auto pe proprietate - se tine cont la proiectarea accesului auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu.Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate .

Cladirea existenta dispune de un numar de 4 zone de acces pietonal la nivelul parterului care acum are destinatia de comert si un acces pietonal la nivelul etajului – acces direct din zona trotuarului strazii Iancu Jianu.

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de CLADIRE MIXTA si SPATII DE CAZARE TIP TRANZIT se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de comert si de numarul de camere tip turism-tranzit ce se proiecteaza

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare .

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi sau extinderile de pe parcela vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane P.U.Z. nr 04 din 06.02.2023

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

de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=16,00m REGIM DE INALTIME = D+P+4E

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Extindere pe parter Scp=78,45mp

Extindere si etajare Sdp=1134,24mp in situatia extinderii si etajarii cladirii existente.

Parcaje – zona destinata parcarii = 220mp

Zona verde -= 164mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Se propune un nou UTR : LFC pentru urmatoarea parcela:

Parcela cu nr cad 57072- str. Laminoristilor nr 90B pe care se doreste reglementata prin PUZ pentru: CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE

S teren =1561mp

REGIM ECONOMIC

Funciunea dominanta : locuire in cladiri colective cu regim maxim de inaltime D+P+2+ER ,institutii si servicii de interes public : servicii nepoluante (cabinete medicale/dispensar , birouri profesii liberale) comert alimentar si nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , financiar bancare , sanatate(farmacii) , asistenta sociala , turism.

Funciuni complementare : circulatii pietonale/auto in interiorul parcelei si circulatii ale ciclistilor , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara , intreprinderi mici nepoluante , prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice , florarie, xerox), sedii firme cu Sutil sun 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ambalaje/marfa si productie , cofetarii fara laborator de patiserie si fara ca nivelul zgomotului din interiorul functiunilor comerciale sa depaseasca 65db.

Utilizari permise : toate tipurile de constructii care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament , cu incadrarea in functiunile admise si functiunile complementare admise . Se pot autoriza si schimburi de destinatie din functiunile de apartament/locuire aflate la nivelurile superioare ale cladirii (etajele 1-2-ER)in functiuni de prestari servicii nepoluante/ birouri profesii liberale/ cabinete medicale individuale cu acordul locatarilor invecinati in plan orizontal si vertical-acord sub forma autentica .

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare/adaposturi pentru animale , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de oricefel, depozit 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 locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie) , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa.

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , case de scara , spatii tehnice comune .

Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE este de doua accese auto pe proprietate : unul de pe latura nord-vest si unul de pe latura nord-est a terenului - se tine cont la proiectarea acceselor auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu.Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate in coltul nordic al terenului.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Accesul pietonal se poate realiza atat pe latura nord-est cat si de pe latura nord-vest a terenului , in functie de partiul cladirii proiectate pe acest teren. Accesul pietonal al locatarilor se poate realiza si sin curtea interioara a imobilului .

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de spatiu comercial si de numarul de apartamente ce se proiecteaza , cu respectarea normativelor in vigoare la data proiectarii cladirii.

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare : 3,60m respectiv 6,50m .

Accesele auto in interiorul parcelei se fac din str lancu Jianu aflata la nord-est de proprietate , strada care are o latime actuala de carosabil de 5,00m dar prin lucrarile de amenajare interioare ale parcelei cu nr cad 57072 se ajunge la o latime de carosabil de 6,00m in dreptul proprietatii.

lesirea autoturismelor se face pe latura de nord –vest a terenului – pe str. lancu Jianu

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces auto vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=13,50m spre latura sud-vest si sud-est si 10,60m spre latura nord-vest si nord-est

REGIM DE INALTIME = D+P+2+ER

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Scp=500mp

Sdp=3100mp

Parcaje suprateane 15 locuri = 187,5mp , restul locurilor de parcare se vor rezolva in demisolul cladirii.

Alei interioare carosabile/pietonale = 570mp

Zona verde + loc de joaca pt copii= 316mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Amplasarea pe teren : retragere de min 10 m fata de ax drum str. lancu Jianu spre latura vest , nord-vest

Amplasarea cladirii se face in perimetrul constructibil delimitat fata de limite laterale si posterioare : Retragere 15m fata de limita laterala cu terenul de la 90A conform art 5 din ORD 119 a ministerului sanatatii – pastrandu-se o distanta de 15 m fata de limita de proprietate cu terenul pe care se doreste constructia spalatorii de pe parcela 90A .

min 15m fata de limita sud-vest

Min 3m fata de limita nord si nord-est

Min 8m fata de limita sud-est

Min 4,40m fata de limita nord-vest – retragere de min 10 m din ax str. lancu Jianu

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 propune un UTR : LFC' pe parcela

Parcela cu nr cad 54714 str. LAMINORISTILOR nr 94 , parcela care face parte dintr-un teren pe care a fost aprobat un PUZ:AUTOGARA SI SUPERMARCHET pe care se doreste reglementata prin PUZ pentru: CLADIRE MIXTA :SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE

S teren =826 mp

Dupa obtinerea unei AUTORIZATII DE DESFIINTARE pentru corpurile A si B de pe acest teren se poate construi pe o zona delimitata de urmatoarele retrageri minime :

REGIM ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : locuire in cladiri colective cu regim maxim de inaltime D+P+4 ,institutii si servicii de interes public : servicii nepoluante (cabinete medicale/dispensar , birouri profesii liberale) comerț alimentar si nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica , financiar bancare , sanatare(farmacii) , asistenta sociala , turism.

Funcțiuni complementare : circulatii pietonale/auto in interiorul parcelei si circulatii ale ciclistilor , parcare , spatii verzi , mobilier urban si echipare edilitara , intreprinderi mici nepoluante , prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice , florarie, xerox), sedii firme cu Sutil sun 100mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme , sa nu fie poluante , sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ambalaje/marfa si productie , cofetarii fara laborator de patiserie si fara ca nivelul zgomotului din interiorul functiunilor comerciale sa depaseasca 65db.

Utilizari permise : toate tipurile de constructii care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament , cu incadrarea in functiunile admise si functiunile complementare admise . Se pot autoriza si schimbări de destinatie din functiunile de apartament/locuire aflate la nivelurile superioare ale cladirii (etajele 1-2-ER)in functiuni de prestari servicii nepoluante/ birouri profesii liberale/ cabinete medicale individuale cu acordul locatarilor invecinati in plan orizontal si vertical-acord sub forma autentica .

Utilizari interzise : unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat , unitati agro-zootehnice , abatoare/adaposturi pentru animale , statii de intretinere auto , curatatorii chimice , constructii provizorii de oricefel, depozit 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 locatari cum ar fi functiuni de productie , alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie) , jocuri electronice sau de noroc , depozite de marfa.

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de holuri , accese , culoare , ganguri , curti interioare , case de scara , spatii tehnice comune .

Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Stabilirea numarului admis de accese din strada (str. Iancu Jianu) pentru acest teren si functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE este de doua accese auto pe proprietate : unul de pe latura nord-vest si unul de pe latura nord-est a terenului - se tine cont la proiectarea acceselor auto astfel incat acestea sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile avandu-se in vedere separatia de circulatia publica. Se v-a asigura si accesul pentru interventii in caz de incendiu.Accesele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Actualmente exista amenajat un acces auto pe proprietate in coltul nordic al terenului.

Accesul pietonal se poate realiza atat pe latura nord-est cat si de pe latura nord-vest a terenului , in functie de partiul cladirii proiectate pe acest teren. Accesul pietonal al locatarilor se poate realiza si sin curtea interioara a imobilului .

Necesarul de parcaje stabilit pentru functiunea de SPATIU COMERCIAL si LOCUINTE COLECTIVE se calculeaza in functie de suprafetele construite ale zonei de spatiu comercial si de numarul de apartamente ce se proiecteaza , cu respectarea normativelor in vigoare la data proiectarii cladirii. Se recomanda rezolvarea locurilor de parcare in demisolul cladirii.

Aleile carosabile din interiorul parcelei se dimensioneaza in functie de pozitia locurilor de parcare, se recomanda ca aleia carosabila din interiorul terenului sa fie cu sens unic cu o latime de min 3,50m si parcarile (pe cat posibil) sa se amenajeze la nivelul demisolului . Accesele pe proprietate se pastreaza cele existente .

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

Aspectul exterior al cladirilor : autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Toate fatadele cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu fatada/fatadele principale.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructie contemporane.

Conditii de echipare edilitare pe parcela: constructiile noi vor fii racordate subteran la retelele edilitare publice existente in dreptul proprietatii . Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale , se va efectua in incinta / subteran , cu respectarea normelor in vigoare , astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei . Bransamentele se executa cu respectarea normativelor in vigoare.

Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirii cat si de pe zona de alei auto din interiorul parcelei.

Spatii plantate : se va prevedea pe aceasta parcela – spatii verzi amenajate , care vor participa la agrementarea incintei – de minim 20% din suprafata terenului. Pe teren nu exista arbori . Se vor planta 1 arbore la 100mp de gazon , gard viu de 1,20m inaltime care dubleaza imprejmuirea laterala si posterioara. Se interzice plantarea de arbori in zonele de acces – care sa diminueze vizibilitatea sau in zonele in care sunt amplasate retele edilitare subterane in cadrul terenului.

Imprejmuirea terenului : spre strada imprejmuirea (daca se doreste a se executa) va fii transparenta cu inaltimea de max 2,20m din care un soclu de max 30cm si dublata de gard viu . In cazul necesitatii unei transparente suplimentare se accepta tronsoane de gard din panouri metalice cu elemente subtiri – transparente-sau numai gard viu de 45cm inaltime. Portiile de acces auto vor fii retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta , fara sa incomodeze circulatia pe drumurile publice .

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max=50% ,

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE CUT max=2,

INALTIMEA MAXIMA H=16,00m

REGIM DE INALTIME = D+P+4

Se propune pe plansa de MOBILARE urmatoarele :

Scp=360mp Sdp=1652mp

Alei interioare carosabile/pietonale = 300mp

Parcari : se recomanda pe aceasta parcela rezolvarea locurilor de parcare in demisolul cladirii.

Zona verde = 165mp (reprezinta un min de 20% din totalul de teren)

Amplasarea cladirii se face in perimetrul constructibil delimitat fata de limite laterale si posterioare : Retragere 6m fata de limita laterala si posterioare ale terenului

Min 2,00m fata de limita sud-est a terenului – retragere de min 10 m din ax str. Iancu Jianu



Intocmit
DANIELA DUMITRIU

