

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E-C2, IMPREJMUIRE LA STRADA, LATERALA
SI POSTERIOARA

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN TEREN J-LOC DE JOACA IN CURTI CONSTRUCTII

in loc. CAMPPIA-TURZII, str. TEILOR nr 39 E Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: RADU CAMELIA TEODORA

C.N.P. 2680419170315; C.I. seria CJ nr 606007

-cu domiciliul in CAMPPIA – TURZII , str. TEILOR , nr. 39E jud.Cluj;
- proprietar parcela cad 50689

-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 : 03 din 17-01-2023.



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. 31 din 16.02.2023 cu valabilitate 24 luni
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr. 50689 CAMPPIA-TURZII nr. Cad. 50689.
COPIE BULETINE RADU CAMELIA TEODORA CJ 606007
AVIZE:
AVIZ OPORTUNITATE PENTRU INITIERE PUZ NR 7 DIN 30.08.2024
AVIZ MEDIU – CLASAREA NOTIFICARII NR 1787 DIN 13.08.2024
AVIZ REGISTRU SPATIILOR VERZI NR 23498 DIN 30.07.2024
AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 15209 DIN 04.10.2024
AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR **DIN**
AVIZ GAZE NATURALE NR 214785145 DIN 20.09.2024
AVIZ TELEFONIZARE NR AFO478530/14130/12824 DIN 19.09.2024
AVIZ SI CONTRACT SALUBRITATE NR 152 DIN 19.09.2024
AVIZ SANITAR NR **DIN**
STUDIU GEOTEHNIC ING POPA EMIL CAROL_ REFERAT Af NR 349 DIN 07.10.2024 – ing POPA AUGUSTIN
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI NR DIN
TAXA RUR - IN VALOARE DE 110 e -
STUDIU PREVAZUT DE LEGEA 372/2005
STUDIU DE FUNDAMENTARE nr 03 din 17.01.2023
ILUSTRARE URBANISTICA – plansa U.09

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.01 – INCADRARE IN ZONA , EXTRAS IMOBILE ETERRA, EXTRAS DIN PUG	SC 1:5000
PLANSA U.02 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:200
PLANSA U.03- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:200
PLANSA U.04- PREVEDERI PUD APROBAT CU HCL 28/2008	SC 1:200
PLANSA U.05- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR –SCHIMBARE DE DESTINATIE	SC 1:200
PLANSA U.06 - REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1:200
PLANSA U.07 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:200
PLANSA U.08 – PROPUNERE DEZMEMBRARE ULTERIOARA A TERENULUI	SC 1:200
PLANSA U.09- ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1:100

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. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E-C2 , IMPREJMUIRE LA STRADA , LATERALA , POSTERIOARA
in loc. CAMPPIA-TURZII, str. TEILOR nr 39E intravilan, jud. Cluj – cad 50689.

-Beneficiar: **RADU CAMELIA TEODORA**

C.N.P. 2680419170315; C.I. seria CJ nr 606007

-cu domiciliul in CAMPPIA – TURZII , str. TEILOR , nr. 39E, jud.Cluj;

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

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

SEDIUL : TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A

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

Tel/fax : 0722 58 99 21 ,

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf : ing. DITA MIHAI SERBAN – SC AMD TOPOGRAFIE SRL

1.2 OBIECTUL LUCRARIII - SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrarii “ Plan urbanistic zonal –CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E-C2 pe parcela cad 50689 si IM-
PREJMUIRE LA STRADA , LATERALA SI POSTERIOARA” consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice
si estetice pentru stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru corpul de cladire C2 .

Parcela studiata este situata in intravilanul mun. CAMPPIA-TURZII , conform PUG facand parte din cadrul unei documentatii de
urbanism PUD aprobat prin HCL 28/2008 , imobilul (parcela de teren din cad 50689) se afla partial pe LOTUL A6 si partial pe
TERENUL : J

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei
suprafete de teren cu functiunea conform CF – curti constructii in suprafata de 680 mp aflat in intravilanul mun. CAMPPIA-
TURDA.

Se propune stabilirea REGULAMENTULUI DE CONSTRUIRE pentru functiunea de LOCUIRE , precum si rezolvarea lucrarilor
rutiere si tehnico –edilitare .

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr 7 din 30.08.2028 este in suprafata de
680mp cu acces direct din str TEILOR

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

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

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 ,
- PUD aprobat prin HCL nr 28/2008
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr 31 / 16.02.2023emis de Primaria CAMPPIA-TURZII.
- RIDICARE TOTOGRAFICA vizata de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

P.U.Z. nr 03 din 17.01.2023

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

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat in prezentul PUZ este format din o singura parcela cu functiunea de curti -constructii $S=680mp$ pe care exista edificata o cladire cu functiunea de CASA DE LOCUIT cu un regim de inaltime $S+P+E$

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata-parcela cad 50689 este situata in partea de nord-est a localitatii .

Vecinatati :

NORD-VEST – str. TEILOR

NORD- teren liber necadastrat

SUD-VEST – teren particular casa nr 39D

SUD EST – terenuri particulare

Teritoriul studiat in PUZ are o forma TRAPEZOIDALA – neregulata, cu un front total la str. TEILOR de 18.39m.

Accesul la intregul teritoriu supus studiului se face din str TEILOR- aflata la nord-vest de acesta.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata.

Geologia terenului este conform studiului geotehnic atasat.

2.4 CIRCULATIA

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

Trama stradala a drumului este definitivata , str TEILOR este un drum de CAT III cu un profil de 8,00 m

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul (680mp) ce se supune studiului prin prezentul PUZ este un teren ocupat in prezent de un corp de cladire CASA .

Disfunctiuni: Este necesar stabilirea regulamentului de construire pentru corpul C2 cu functiunea de LOCUINTA.

REGULAMENTUL DE CONSTRUIRE se stabileste in detaliu regimul de construire pentru aceasta parcela :

-inaltimea maxima admisa, CUT si POT ,retragerile cladirii fata de aliniament si distante fata de limitele laterale si posterioare .

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 corpul C2 - pe cheltuiala beneficiarului

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte unifamiliale cu suprafata desfasurata relativ mica si cu regim de inaltime relativ mic, ce necesita costuri relativ mici de executie si exploatare in timp, optime pentru oameni cu locuri de munca stabile si timp ocupat.

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 studiat, regulamentul de construire pentru functiunea de zona REZIDENTIALA – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA –C2

Functiunea propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii si in prevederile PUG

Conform regulamentului local de urbanism indicii de control sunt :

POT = 29%, CUT=0,79 , regim de inaltime $S+P+M$ pt parcela A6 din PUD aprobat cu HCL 28 /2004

Conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr 7 din 30.08.2024 se pot modifica cu max 20% indicatorii urbanistici conform art 32 , alin (7) din Legea 350/2001 iar regimul maxim de inaltime $P+1^E$

Astfel se propune prin prezentul PUZ pe parcela de teren de 680mp urmatorii indicatori urbanistici :

POT = 34,80%, CUT=0,94 , regim de inaltime $P+1E$

P.U.Z. nr 03 din 17.01.2023

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

3.2 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat , este optim pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

Suprafata de zona verde inierbata ce se propune este de 270mp din totalul de teren al parcelei (39,70%)

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu este cazul – str TEILOR este o strada modernizata .

Accesul pe proprietate se rezolva prin executarea unei porti de acces auto pe latura de nord-vest a terenului , pe o lungime de 2,56m.

In interiorul parcelei se vor executa alei auto si pietonale care in total vor ocupa o suprafata de 183mp (26,91%)

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

In concordanta cu prevederile PUG pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale cu doua unitati locative : C1 – CASA existenta si C2 – LOCUINTA UNIFAMILIALA propusa precum si amenajari exterioare (alei auto/pietonale) si imprejmuire teren .

Nota : Denumirile de FUNCTIUNI sunt conform cu GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DETALIEREA U.T.R.-ului – informatii preluate din CERTIFICATUL DE URBANISM nr 31 din 16.02.2023:

FUNCTIUNEA DOMINANTA este cea de LOCUIRE

- Locuinte unifamiliale , propuse , cu regim mic de inaltime max P+1+M in regim de construire izolat , constructii anexe cu caracter ambiental , mobile de gradina , piscine , spatii pt agrement
- FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI
- Functiuni comerciale si servicii profesionale pe parter , care nu depasesc 200mp arie desfasurata , nu genereaza transporturi grele si sunt pozitionate astfel incat sa nu deranjeze zona de locuit
- UTILIZARI INTEZISE
- Functiuni comerciale sau servicii care depasesc 200mp arie desfasurata , genereaza trafic important de persoane si marfuri , au program prelungit dupa orele 22 , produc poluare , anexe gospodaresti de crestere a animalelor pt productie si subzistenta , activitati productive poluante sau cu risc de poluare , depozite en-gros si de materiale re folosibile , depozitarea si vanzarea substantelor inflamabile sau toxice , lucrari de terasament care sa afecteze amenajarile si constructiile de pe terenurile adiacente , orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe terenurile vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice .

Prin prezenta documentatie de pe terenul din **cad 50689** , teren ce este format din doua tiputi de loturi conform PUD aprobat prin HCL 28/2008:

-lot A6 – cu destinatie de LOCUINTE IZOLATE – lot in suprafata de 400 mp

-lot J – cu destinatie TEREN LOC DE JOACA – lot in suprafata de 280 mp (care facea parte dintr-un lot J in suprafata de 518 mp).

Conform CF – 50689 CAMPIA TURZII – beneficiarul este proprietar pe o suprafata totala de teren de 680mp

Astfel prin prezenta documentatie se solicita si SCHIMBAREA DESTINATIEI din teren :J – LOC DE JOACA (S=280mp) in teren pentru curti –constructii cu destinatia LOCUINTE IZOLATE

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

- Teren in suprafata de 680 mp cu functiunea de CURTI-CONSTRUCTII

-Suprafete ocupate existente : CASA DE LOCUIT S+P+E Sc=119 mp Sd=264 mp

P.O.T. e=17,5% C.U.T.e=0,38

-Suprafete ocupate propuse : LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1^E Sc=107,56 mp Sd=197,01 mp

P.O.T. p=33,32% C.U.T.p=0,67

- *Retragerile fata de vecinatati*

- *amplasarea corpului C2 in aliniere cu corpul C1 la o distanta de 6m fata de limita proprietatii spre strada*

-*retragere 1m fata de limita laterala nord a terenului*

-*retragere 2m fata de limita posterioara sud-est a terenului*

-*amplasarea corpului C2 fata de corpul C1 la o distanta de 4,34m (cu respectarea distantei de cel putin 4m)*

P.U.Z. nr 03 din 17.01.2023

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

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL TERENULUI

P.O.T. = 34,8%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM AL TERENULUI

CUT max=0,94

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

P+1

(vezi plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – U06)

NOTA : PENTRU O DEZMEMBRARE ULTERIOARA A TERENULUI CE SE POATE REALIZA ULTERIOR INSCRIERII CORPULUI C2 IN CARTEA FUNCIARA SE VOR RESPECTA URMATOARELE (vezi plansa U08)

-corpul de cladire C1 avand functiunea CASA DE LOCUIT S+P+E Sc=119 mp Sd=264 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 370mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 32,16% si un C.U.T.=0,71

-corpul de cladire C2 avand functiunea LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E Sc=107,56 mp Sd=197,01 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 310mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 34,70% si un C.U.T.=0,63

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA: Furnizorul fiind S.C. ELECTRICA – SUCURSALA CAMPPIA-TURZII. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea retelei electrice existent a pe proprietate.

INSTALATIA DE GAZ: Se propune o extindere de retea existenta pe parcela . Furnizorul fiind S.C. EON GAZ – SUCURSALA CAMPPIA-TURZII. S-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii.

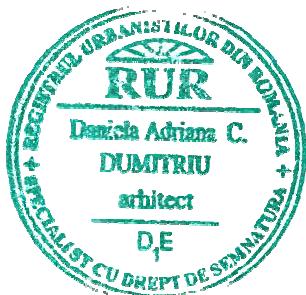
INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apa se propune prin extinderea celui existent pe parcela . Furnizorul fiind COMPANIA DE APA ARIES .

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin extinderea celei existente pe parcela

NOTA : Dupa edificarea corpului C2 , receptia si inscrierea in C.F, apoi dezmembrarea de teren prin solicitarea unui CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA se pot solicita BRANSAMENTE la UTILITATI separate pentru corpul C2 .

4 CONCLUZII

Funcțiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii CAMPPIA-TURZII.
Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.



Intocmit:
ARH. DANIELA DUMITRIU



AG



DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, 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 construcțiilor, 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 construcțiilor 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 terenul prevazute pentru construirea corpului C2 se va respecta o lotizarea ulterioara a terenului propusa prin P.U.Z..
 - 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 constructiei si imprejmuirilor ce se vor realiza.
In concordanta cu prevederile PUG , pe terenul de 680mp s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individuale formata din doua unitati locative , anexe ale locuintelor (imprejmuiri), dotari ale zonei de locuit , amenajari exterioare .
Teritoriul supus studiului este in suprafata totala de 680 mp .

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul conform CF nr 50689 CAMPIA-TURZII cad 50689 nu sa afla in zone protejate.

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

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

- 4.1. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și alei auto/pietonale vor fi plantate de preferință cu specii autohtone sau inierbate.

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

- 4.2. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului architectural, în stilul 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 condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente pe cheltuiala beneficiarilor. Dotările tehnico edilitare se vor realiza prin extinderea celor existente la corpul C1

6. Reguli de amplasare și rețageri minime obligatorii

- 6.1 CORPUL LOCUINTA UNIFAMILIALA C2 se amplaseaza astfel :
- *Retragerile fata de vecinatati*
 - *amplasarea corpului C2 in alinieri cu corpul C1 la o distanta de 6m fata de limita proprietatii spre strada*
 - *retragere 1m fata de limita laterala nord a terenului*
 - *retragere 2m fata de limita posterioara sud-est a terenului*
 - *amplasarea corpului C2 fata de corpul C1 la o distanta de 4,34m (cu respectarea distantei de cel putin 4m)*

Cladirea C2 se amplaseaza pavilionar în interiorul parcelei, respectând distanțele de însorire conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL TERENULUI

P.O.T. = 34,8%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM AL TERENULUI

CUT max=0,94

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

P+1

(vezi plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – U06)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public in mod direct . Astfel accesul pe terenul studiat prin PUZ se realizează de pe drum public- STR TEILOR – acces existent . Se mai propune inca un acces auto direct din str TEILOR prin edificarea imprejuririi la strada pe o lungime de 2,56m – POARTA DE ACCES AUTO
- 7.2. De regula pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si 1-2 accese auto . Acesul carosabil va avea latimea de maxim 2,3m
- 7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din ineriorul parcelelor se va respecta distanța minimă de 4 m . Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- 7.4. Un teren pentru a fi constructibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protecatie civila.
- 7.5. Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile .
- 7.6. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelei se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.
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 cladirii C2 (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 in structura imprejuririlor de la strada, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor sau pe terenul trecut in DOMENIUL PUBLIC
- 8.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.
- 8.8. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

8.9. Apele pluviale de pe casa vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii sau deversate in reseaua de apa pluviala existent ape strada Teilor

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

9.1. Ulterior intabularii corpului C2 in CF se poate dezmembra terenul de 680mp in doua parcele dupa cum urmeaza :

PENTRU O DEZMEMBRARE ULTERIOARA A TERENULUI CE SE POATE REALIZA ULTERIOR INSCRIERII CORPULUI C2

IN CARTEA FUNCIARA SE VOR RESPECTA URMATOARELE (vezi plansa U08)

-corpul de cladire C1 avand functiunea CASA DE LOCUIT S+P+E Sc=119 mp Sd=264 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 370mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 32,16% si un C.U.T.=0,71

-corpul de cladire C2 avand functiunea LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E Sc=107,56 mp Sd=197,01 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 310mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 34,70% si un C.U.T.=0,63

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii, parcuri si garaje

9.2. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală și carosabilă din interiorul zonei parcelate vor fii utilizate ca spații verzi. Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate din interiorul parcelei este de 270mp (39,70%)

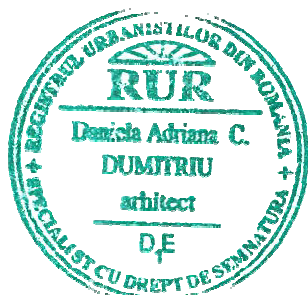
9.3. Imprejmuirea spre strada este formata dintr-o poarta de acces auto – metalica – cu inaltimea de 1,80m .Panourile pot fii metalice transparente tip grilaje .

9.4. Imprejmuirea laterala si posterioara va avea inaltimea max +1,80m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejurii se va putea realiza din : stalpi metalici si plasa de sarma .

9.5. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone .In cadrul parcelei se asigura un minim necesar de spatiu verde echivalent cu 30% din teren. Terenul care nu este acoperit cu constructii , platforme si circulatii va fii acoperit cu gazon sau/si plantat cu minim un arbor la fiecare 100mp

9.6. Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor minim 1 loc =20mp.

9.7. Intrarea și ieșirea la zone de parcare, din interiorul parcelei, se dispune astfel încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Ușile/portile de la accesele auto pe proprietate se vor deschide doar spre interiorul parcelelor.



Intocmit
DANIELA DUMITRIU

AS



DARHCAD PROIECT SRL

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

FOAIE DE CAPAT

- Obiectiv:

STUDIU DE FUNDAMENTARE in vederea ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E-C2, IMPREJMUIRE LA STRADA, LATERALA
SI POSTERIOARA
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN TEREN J-LOC DE JOACA IN CURTI CONSTRUCTII

in loc. CAMPIA-TURZII, str. TEILOR nr 39 E Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: **RADU CAMELIA TEODORA**

C.N.P. 2680419170315; C.I. seria CJ nr 606007

-cu domiciliul in CAMPIA – TURZII , str. TEILOR , nr. 39E jud.Cluj;
- proprietar parcela cad 50689

-Proiectat : SC DARHCAD PROIECT SRL

CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

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

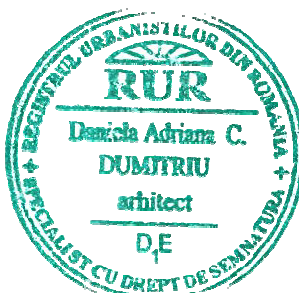
PUNCT DE LUCRU: TURDA, str. DR. I. RATIU, nr. 18-22, sc A, et 3, ap. 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect: **STUDIU DE FUNDAMENTARE**

- Nn si Data : **03 din 17.01. 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

MEMORIU TEHNIC STUDIU DE FUNDAMENTARE

3. INTRODUCERE

3.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

STUDIU DE FUNDAMENTARE in vederea elaborarii documentatiei de urbanism faza P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E – C2 , IMPREJMUIRE LA STRADA , LATERALA SI POSTERIOARA
in loc. CAMPIA-TURZII, str. TEILOR nr 39 E Intravilan, jud. Cluj.

-Beneficiar: RADU CAMELIA TEODORA

C.N.P. 2680419170315; C.I. seria CJ nr 606007

-cu domiciliul in CAMPIA-TURZII str TEILOR nr 39 E , jud. CLUJ ,

Proiectant de specialitate URBANISM : SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J 12/ 3852/ 22.12.2015;
ARH. DANIELA ADRIANA DUMITRIU R.U.R. D1, E,
SEDIUL : TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A
PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14 et 3 jud. CLUJ
Tel/fax : 0722 58 99 21 ,

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf : ing. DITA MIHAI – SC AMD TOPOGRAFIE SRL

3.2 OBIECTUL LUCRARI - SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

Studiul de fundamentare reprezinta analiza problematiceilor teritoriului studiat in relatie cu celelate zone, pe domenii de specialitate. Rezultatele si concluziile acestor studii vor fi concretizate in reglementarile din PUZ si in regulamentul acestuia. Studiul de fundamentare prezinta concluzii actuale. Daca au fost realizare si alte studii de dezvoltare a zonei cu vechime maxima de 2 ani, se poate tine cont de ele.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 .

3.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. loc. Campia Turzii
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 31/16.02.2023 emis de Primaria Campia Turzii
- PU.D. aprobat prin H.C.L. nr 28/2008
- RIDICARE TOPOGRAFICA

Studiul de fundamentare poate fi structurat astfel:

STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter consultativ

Studiul de fundamentare cu caracter consultativ priveste evidentierea unor optiuni ale populatiei legate de dezvoltarea urbanistica a zonei studiate. Ele se elaboreaza in baza sondajelor, anchetelor socio-urbanistice efectuate in randurile populatiei, specialistilor si institutiilor.

Nu este cazul de un studiu de fundamentare cu caracter consultativ, este suficient consultarea publicului interes la nivel de PUZ, deoarece investitia nu reflecta obiective de interes public sau sa fie investitii cu finantare din bugetul local sau national.

STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter analitic

P.U.Z. nr 03 din 17.01.2023

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

Studiu de fundamentare cu caracter analitic priveste caracteristicile zonei, printre care se regasesc:

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

4.1 EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul supus reglementarilor prezentului PUZ este in suprafata totala de 680 mp format dintr-o singura parcela de teren :
CAD 50689 Steren=680mp – adresa str. TEILOR nr 39E .

INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata-parcela cad 50689 este situata in partea de nord-est a localitatii .

Vecinatati :

NORD-VEST – str. TEILOR

NORD- teren liber necadastrat

SUD-VEST – teren particular casa nr 39D

SUD EST – terenuri particulare

Teritoriul studiat in PUZ are o forma TRAPEZOIDALA – neregulata, cu un front total la str. TEILOR de 18.39m.

Accesul la intregul teritoriu supus studiului se face din str TEILOR- aflata la nord-vest de acesta.

4.2 REGIMUL JURIDIC ALE TERENULUI STUDIAT

Terenul studiat si reglementat apartine beneficiarului : persoana fizica RADU CAMELIA TEODORA.

- imobilele adiacente terenuri aflate in studiu , sunt terenuri curti constructii, teren liber necadastrat si strada interioara a localitatii – str Teilor

Terenul cad 50689 este situat in intravilanul municipiului Campia-Turzii , nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul in studiu nu prezinta denivelari, avand stabilitate generala asigurata

1. Condiții fizico-naturale ale teritoriului-confoform studiului geotehnic anexat documentatiei.

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrarii, se afla in imediata vecinatate a strazii TEILOR , strada modernizata cu un trafic redus, drum de cat III.

Accesul la parcela supusa studiului si se realizeaza din str. TEILOR .

Prospectul stradal al strazii TEILOR are o latime minima de 8,00 m constituita din : carosabil – 2 benzi si trotuar

2.5 CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE

Prin prezentul PUZ se face detalierea volumetrica .

2.6 CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN

Analiza critica a situatiei existente:

Pe terenul studiat exista edificata o cladire cu functiunea de CASA .

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

- Este obligatorie clarificarea zonificării funcționale pentru terenul studiat, în vederea stabilirii, prin P.U.Z. propriu-zis a compatibilității funcționale propuse.

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru creare de locuinte noi (corp C2) in zona rezidentiala existenta

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

- Modificarea ulterioara a utilitatilor dupa o eventuala dezmembrare a terenului, va fi pe cheltuiala beneficiarului.

Propuneri de diminuare / eliminare a disfunctionalitatilor, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza ca zona sa aiba in primul rand crearea de noi unitati locative. Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte cu suprafata utila relativ mica, ce necesita costuri relativ mici de exploatare in timp, optime pentru oameni cu locuri de munca stabile si timp ocupat, dar domicili de prezenta zonelor verzi adiacente imobilelor.

Pozitia zonei, cadrul natural si amenajarile efectuate creaza premisele unei dezvoltari a zonei privind fondul de locuinte, cu beneficii certe in ceea ce priveste dezvoltarea economica a localitatii. In municipiu este necesara dezvoltarea fondului de locuinte.

Astfel se impune stabilirea unor reglementari urbanistice aferente acestei zonei studiate care sa asigure o dezvoltare urbanistica coordonata si echilibrata pentru functiunea de locuire propusa, asigurand relatia cu vecinatatile si totodata respectand cerintele de protectie a mediului si ale cadrului natural.

2.7 ECHIARE TEHNICO - EDILITARĂ

Nu exista retele edilitare care strabat terenul.

Toate utilitatile sunt existente pe parcela (apa, canal, energie electrica, gaze naturale). Pentru racordarea noii cladiri la utilitati aceasta se rezolva prin extinderea celor existente pe parcela.

2.7 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Solutia de construire propusa are un impact redus asupra mediului si a vecinatatilor. Terenul supus studiului este optim pentru amplasarea de constructii de locuinte unifamiliale. Constructia preconizata si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Terenul cu destinatia zona verde se va intretine permanent se va planta cu, plantatii autohtone, arbori sau arbusti decorativi. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

2.8 DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

- nu e cazul

2.9 POTENTIAL BALNEAR-TURISTIC

- nu e cazul

STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter prospectiv

Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv, priveste elaborarea unor prognoze pe domenii asupra zonei studiate, evolutia zonei, mutatii functionale, reconversii ale fortei de munca.

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona a municipiului cu un potential de dezvoltare in viitor.

Nu este cazul de un studiu de fundamentare cu caracter prospective.

Intocmit

Arh. DANIELA DUMITRIU



AS

