

Elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren

Str. Dealul Zanelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI : *Mariș Maria-Lucia*

ELABORATORUL DOCUMENTATIEI : *SC. Atelier unu plus unu SRL
C.U.I. 37861360*

*Str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 46, Cluj-
Napoca, Cluj*

FAZA : *PUZ+RLU*

FIȘA PROIECTULUI

OBIECTIV :

***Elaborare PUZ pentru construire
locuințe individuale, anexe și
împrejmuire teren***

Str. Dealul Zanelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI :

Mariș Maria-Lucia

LISTA DE SEMNĂTURI:

Arhitect Urbanist:
Urb. Nicolae Mirișan

Proiectat :
Arh. Călin Santa

Desenat:
Arh. Călin Santa

Borderou

I. Documente

- Cerere emitere aviz arhitect șef
- Foaie de capăt
- Borderou piese scrise și desenate
- Dovada achitare taxă RUR
- Dovada achitare taxă consultare
- Dovada achitare taxă aviz CTATU
- Carte de identitate proprietar
- Certificat de urbanism nr. 195 din 19.06.2023
- Extras de carte funciară nr. CAD 65216
- Aviz de oportunitate, inițiere – nr. 10/ 10.11.2023
- Aviz de principiu – administrația domeniului public – nr. 473 din 2024
- Acord Poliția Municipiului Turda – nr. 773535/ 01.04.2024
- Aviz amplasament alimentare cu energie electrică - DEER - Nr. 6010240202911 din 08.07.2024
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Cluj - nr 903/337 din 03.04.2024
- Aviz amplasament alimentare cu apă și canalizare – CAA – nr. 3605 din 12.03.2024
- Aviz amplasament alimentare cu gaze naturale - DELGAZ – nr. 214553118 din 01.03.2024
- Aviz amplasament Transgaz – NR. 51804/1356/19.06.2024
- Contract salubritate – Supercom – 855/26.02.2024
- Plan topografic vizat OCPI Cluj
- Proces verbal pentru scopul solicitat vizat OCPI – 4891/ 2023
- Plan Topo vizat
- Studiu Geotehnic (verificat la cerința Af, Ag)

II. Parte scrisă -Arhitectură

- Foaie de capăt + Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu general (de prezentare)
- Regulament local de urbanism aferent PUZ (RLU)

III. Parte desenată – Arhitectură

A.01	Plan de încadrare în zonă	-
A.02	Plan de încadrare în PUG	-
A.03	Situație existentă - disfuncționalități	sc. 1: 2000
A.04	Reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1: 2000
A.05	Reglementări urbanistice - detaliu	sc. 1: 500
A.06	Reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 500
A.07	Reglementări urbanistice - mobilare	sc. 1: 500
A.08	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.09	Secțiuni prin teren	sc. 1: 1000

Întocmit,
Arh. Călin Santa

MEMORIU GENERAL

1.1. IDENTIFICAREA INVESTIȚIEI

- **Titlul investiției:** *"Elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe și împrejurimi teren"*

- **Amplasament:** Str. Dealul Zanelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj
- **Beneficiar:** Mariș Maria-Lucia
- **Proiectant:**
SC. Atelier unu plus unu SRL
C.U.I. 37861360
Str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 46, Cluj-Napoca, Cluj
- **Nr. proiect:** 14/2023
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.

- **Funcțiunea:** Locuințe individuale
- **Supr. teren studiat:** 2942 m²
- **Supr. construită existentă:** -
- **Supr. desfășurată existentă:** -
- **Supr. construită propus:** 210 m²
- **Supr. desfășurată propus :** 420 m²
- **Bilanț teritorial:**

- POT_{Existent} = - POT_{Propus} = 7,13 %
- CUT_{Existent} = - CUT_{propus} = 0,14

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Inițierea elaborării P.U.Z. aparține beneficiarului proprietar tabular al parcelei, MARIȘ MARIA-LUCIA. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z. este stabilirea regimului de construire, a funcțiunii zonei, a înălțimii maxime admisă, a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), a procentului de ocupare a terenului (POT), a retragerilor clădirilor față de aliniament și a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren. Elaborarea P.U.Z. a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 195/19.06.2023 eliberat de Primaria Municipiului Turda, în scopul ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Întocmirea P.U.Z. este necesară deoarece prin Certificatul de Urbanism nr. 195/19.06.2023 eliberat de Primăria Municipiului Turda este solicitată această documentație de urbanism întrucât, conform R.L.U. aferent P.U.G. Turda, în zonă este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. Reglementările urbanistice ce vor fi stabilite odată cu elaborarea P.U.Z. sunt posibil a se realiza printr-o documentație de urbanism de acest nivel iar obiectivele propuse NU impun concomitent și schimbarea destinației terenului de amplasament. P.U.Z. reprezintă o fază premergătoare realizării investiției.

Investiția propusă constă în realizarea obiectivului de utilitate privată ELABORARE P.U.Z. ȘI OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Se presupune că nu există riscuri naturale previzibile în zona studiată și nici în zonele învecinate.

Cadrul-continut pe baza căruia se elaborează documentația este "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" – indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 – august 2000.

• PROPUNERILE P.U.Z.

Nu se intenționează parcelarea terenului aflat în proprietatea investitorului.

Conform extrasului P.U.G. Municipiul Turda, suprafața parcelei este de aproximativ 2942mp, se află în teritoriu intravilan, U.T.R. LR4 – "Zonă de locuințe individuale de tip rural și culturi agricole". NU este nevoie de schimbarea destinației terenului prin propunerea unei noi zonificări funcționale deoarece prin funcțiunea actuală a zonei, se permite edificarea de construcții conform propunerii investitorului. Va fi nevoie de reglementarea condițiilor de amplasare, realizare și echipare edilitară ale obiectivului menționat prin Certificatul de Urbanism, în corelare cu prevederile din R.L.U. aferent P.U.G. Mun. Turda. Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde parcele de teren cu caracter agricol, și este delimitată la Nord de str. Dealul

Zânelor, la Est de strada Alba-Iulia DN1/E81, la Sud de str. Cheii și la Vest de limita intravilanului. Pe amplasamentul cu nr. cad. 65216 se propune amplasarea unor construcții de interes privat, având suprafața construită totală de cca. 470 mp.

Prezenta documentație P.U.Z. conține piesele scrise și desenate conform conținutului cadru, constând în:

- o Plan de încadrare în zonă
- o Plan de încadrare în P.U.G. Mun. Turda
- o Situația existentă – disfuncționalități
- o Reglementări urbanistice – zonificare
- o Reglementări urbanistice – detaliu
- o Reglementări urbanistice – echipare edilitară
- o Reglementări urbanistice – mobilare
- o Proprietatea asupra terenului, circulația terenurilor și obiective de utilitate publică

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- măsurători topografice pentru întocmirea suportului topografic / cadastral, planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate
- P.U.G. Mun. Turda și R.L.U. aferent

Prevederi PUG menționate în C.U. nr. 195 din 19.06.2023:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism – faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr.242/14.12.2020:

Regimul juridic:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă nu există.

Conform HCL 12/31.01.2013 și HCL 229/30.09.2014 UTR include perimetru protejat cu valoare arheologică și ambientală.

Regimul economic:

Conform PUG, zona aparține UTR LR4, fiind destinată locuințelor individuale de tip rural și culturilor agricole. Folosința actuală a imobilului este de teren aparent liber.

Zona de impozitare este D. rangul de localitate este II. Coeficientul de corecție este 2,10.

Regimul tehnic:

Imobilul este înscris în CF nr. 65216 Turda.

Terenul are categoria de folosință de vie. Suprafața imobilului este, conform CF nr 65216, 2942mp.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasamentul clădirilor, vederea în proprietatea vecinului și a scurgerii apelor pluviale (art. 611, 612, 615) și ale Legii locuinței 114/1996., republicată.

■ UTR LR4

- Localizare: Cartierul Săndulești.
- Delimitări: Str. Cheii, DN1 variantă, limita nordică și vestică conform schița anexată (Dealul Zânelor)
- Funcțiunea dominantă: locuire individuală de tip rural
- Funcțiuni complementare: culturi agricole
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea
- Elemente protejate: sit arheologic
- Reglementări propuse:
 - = Permisii: se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești și adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maxim 5 capete animale mici
 - = Restricții: UTR aparține zonei protejate cu valoare arheologică; se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică; nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație
- Indici de control:
 - = H minim = 2 nivele
 - = POT maxim = 30%
 - = CUT maxim = 0,3
- NOTĂ: se instituie interdicție temporară de construcție pe zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu

● **STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Potrivit Certificatului de Urbanism nr. 195/19.06.2023, a studiilor de fundamentare, a avizelor și a acordurilor obținute, se confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

● **DATE STATISTICE**

Referitor la zona studiată prin P.U.Z. nu au fost identificate date statistice utile din punct de vedere urbanistic pentru această fază de proiectare.

● **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Nu s-au identificat proiecte de investiții aprobate ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ȘI PROPUNERII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

● **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată extinsă - cu suprafața aproximativă de 250.000 mp, aparține UTR LR4 pe limita cu UTR DT2, în intravilanul municipiului Turda în Cartierul Săndulești, zonă rezidențială de tip

rural cu specific pentru activități de viticultură și vinificație, zonă protejată cu valoare arheologică cu zonă de protecție a magistralei de transport gaze naturale cu interdicție temporară de construire.

În prezent zona de amplasament este delimitată la Nord de str. Dealul Zânelor, nemodernizată și neasfaltată, la Est de strada Alba-Iulia DN1/E81, la Sud de str. Cheii, nemodernizată și neasfaltată, iar la Vest de limita intravilanului.

Prin P.U.G. mun. Turda, zona are destinație de unități locative individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești, construcții cu specific pentru activități de viticultură și vinificație.

• **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona nu este structurată urbanistic, fondul construit fiind constituit din clădiri cu regim de înălțime preponderent parter, stare de degradare variată, iar drumurile adiacente sunt neasfaltate și nemodernizate.

• **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Este posibilă realizarea scopului intervenției precizat în C.U.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

În prezent zona studiată se găsește în partea vestică a intravilanului mun. Turda și este parțial liber de construcții.

Zona studiată are forma neregulată, fiind învecinată la Nord cu str. Dealul Zânelor, la Est cu strada Alba-Iulia DN1/E81, la Sud cu str. Cheii și la Vest cu limita intravilanului.

• **RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENETRAL.**

Poziție: amplasament situat în intravilanul mun. Turda, la partea vestică a sa.

Accesibilitate: amplasamentul are acces de pe str. Dealul Zânelor, stradă nemodernizată.

Cooperare în domeniul edilitar: zona de amplasament nu dispune de echipare edilitară.

Servirea cu instituții de interes general: amplasamentul poate beneficia de existența unor instituții de interes public general aflate în proximitate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful: situarea terenului în zona fără probleme geotehnice, pe un plan relativ orizontal.

Rețeaua hidrografică: nu există influențe hidrografice.

Clima: amplasamentul se găsește în zona climatică III, fără a fi necesare măsuri speciale pentru contracararea unor fenomene speciale.

Condiții geotehnice: datele privind condițiile geotehnice se găsesc în studiul anexat.

Riscuri naturale: potrivit conținutului R.L.U. aferent P.U.G., nu se identifică riscuri naturale semnificative.

2.4. CIRCULAȚII

• ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI FERROVIARE

Accesul la amplasament se realizează doar pe cale rutieră dinspre est, de pe o stradă nemodernizată, str. Dealul Zânelor.

• CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Greutăți în fluența circulației: calea de acces nu este modernizată, fără îmbrăcăminte asfaltică, fără trotuare, fără rigole pentru colectarea apelor pluviale și cu o lățime insuficientă desfășurării circulației auto pe două fluxuri (cca. 4.20 m, variabil) ceea ce face incomodă circulația pietonală și pe cea auto.

Incomodări între tipurile de circulație: circulația auto și cea pietonală se incomodează reciproc din cauza lipsei trotuarelor.

Incomodări între circulații și alte funcțiuni ale zonei: nu este cazul.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi: se impune modernizarea întregului profil transversal al căii de acces prin asfaltare, lățire și completare cu trotuar.

Traseele pietonale și uneori a celor carosabile sunt adesea obturate de gardurile proprietăților care nu sunt uniform aliniate astfel încât să dea posibilitatea desfășurării circulației auto fără ștrangulări iar celei pietonale fără întreruperi de trotuare.

Se impune alinierea împrejuririlor către stradă.

Capacități și trasee ale transportului în comun: amplasamentul nu dispune în prezent de trasee de transport în comun, urmând ca acestea să se dezvolte conform necesităților ulterioare ce vor apărea.

Intersecții cu probleme: în zona studiată cât și în imediata ei apropiere NU se regăsesc intersecții care ar putea ridica probleme de trafic.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: teren parțial neconstruit, culturi agricole, locuire individuală de tip rural

Relaționări între funcțiuni: amplasamentul nefiind complet mobilat urbanistic, în prezent există doar relații de vecinătate, nu și de cooperare.

Gradul de ocupare al zonei cu construcții: zona are un grad foarte scăzut de ocupare cu construcții având funcțiunea de locuire.

Aspecte calitative ale fondului construit: stare mediocră și rea.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: zona studiată nu dispune în prezent de servicii edificate, fiind posibilă utilizarea serviciilor din zonele de proximitate.

Asigurarea cu spații verzi: conform cu R.L.U.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu se evidențiază conf. R.L.U.

Principalele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	-drum nemodernizat, fără trotuare pentru circulația pietonală, fără rigole de preluare a apelor pluviale -lățimea mică a părții carosabile (cca. 4.20 m, variabil)	-completarea drumurilor de acces cu trotuar pe o parte a acestuia -aliniera gardurilor proprietăților la străzile propuse -organizarea circulației auto pe două sensuri -executarea de rigole pluviale
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	-teren parțial neconstruit -fond construit în stare mediocră și rea	-nu este cazul
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	-zonă cu specific pentru activități de viticultură și vinificație	-păstrarea specificului viticol al zonei
PROBLEME DE MEDIU	-nu există echipare edilitară	-echiparea edilitară completă

PROTEJAREA ZONELOR: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate	-zonă protejată cu valoare arheologică -zonă de protecție a magistralei de transport gaze naturale	-protejarea elementelor cu valoare arheologică -construirea imobilelor respectând retragerile corespunzătoare față de magistrala de transport gaze naturale
--	---	--

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona nu dispune de echipare edilitară.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, terenul este parțial liber de construcții în teritoriul intravilan al mun. Turda. Zona nu dispune de echipare edilitară.

Nu este previzibilă necesitatea întocmirii unui studiu de impact în ceea ce privește relația dintre cadrul natural și cel construit, precum și privind evidențierea riscurilor naturale și antropice.

U.T.R. LR24, respectiv subzona Sz_LR4-01 aparține zonei protejate cu valoare arheologică.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Fiind teren în proprietate privată, populația nu folosește zona studiată. Din punct de vedere al folosirii agricole, terenurile din zonă sunt utilizate pentru activități de viticultură și vinificație.

Prin procedura de consultare a populației nu s-au înregistrat comentarii și propuneri ale populației referitoare la propunerile prezentului P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Propunerea prezentată prin P.U.Z. conduce la completarea zonei de unități locative, dezvoltată deja în zona sudică a parcelei. Ar crește interesul pentru această zonă și prin aceasta să scadă presiunea asupra celorlalte zone de interes. Aceasta ar putea grăbi viabilizarea zonei din punct de vedere urbanistic.

Concluziile studiilor de fundamentare ilustrează posibilitatea realizării obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prevederile P.U.G. mun. Turda în cadrul R.L.U., la U.T.R. “ Zonă de locuințe individuale de tip rural și culturi agricole” sunt prezentate în regulamentul local de urbanism prevăzute în partea scrisă al acestui proiect.

Prevederi PUG menționate în C.U. nr. 195 din 19.06.2023:

■ UTR LR4

- *Localizare: Cartierul Săndulești.*
- *Delimitări: Str. Cheii, DN1 variantă, limita nordică și vestică conform schița anexată (Dealul Zânelor)*
- *Funcțiunea dominantă: locuire individuală de tip rural*
- *Funcțiuni complementare: culturi agricole*
- *Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit*
- *Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea*
- *Elemente protejate: sit arheologic*
- *Reglementări propuse:*
 - = *Permișiuni: se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești și adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maxim 5 capete animale mici*
 - = *Restricții: UTR aparține zonei protejate cu valoare arheologică; se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică; nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație*
- *Indici de control:*
 - = *H minim = 2 nivele*
 - = *POT maxim = 30%*
 - = *CUT maxim = 0,3*
- *NOTĂ: se instituie interdicție temporară de construcție pe zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu*

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite inserția ansamblului fără a crea probleme și fără pericolul de alterare a sa. Se va căuta a se armoniza in situ obiectele de arhitectură nou create, respectând specificul arhitecturii locale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Strada Dealul Zânelor este un drum nemodernizat, care necesită rectificarea profilelor transversal și longitudinal ale drumului existent. În această primă etapă nu va fi nevoie de asigurarea unor locuri de parcare, așa după cum nu va fi nevoie de prelungirea unui traseu de transport în comun pentru zona analizată.

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele strazii, adaptate condițiilor speciale de deplasare ale persoanelor cu handicap motor.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform plansei A 04 – ”Reglementări urbanistice – zonificare”, zona funcțională unică din interiorul suprafeței studiate este “ Zonă de locuințe individuale de tip rural și culturi agricole” funcțiune a zonei reglementată deja prin actualul P.U.G. al mun. Turda. Se mențin în continuare zonele funcționale aferente căilor de comunicație rutiere care se vor extinde cu scopul lărgirii profilului transversal al drumului cu un trotuar riveran străzii Dealul Zânelor. Întrucât această modificare a profilului transversal se va face cu cedarea de terenuri din proprietate privată în proprietate publică, EXISTĂ elemente de circulație a terenurilor propuse prin P.U.Z.

Principalii indicatori urbanistici pentru funcțiunea „Zonă de locuințe individuale de tip rural și culturi agricole” pentru care s-a inițiat prezentul P.U.Z. au fost preluați din P.U.G. mun. Turda, cu respectarea avizului de oportunitate nr. 10 din 10.11.2023:

P.O.T. max.: 30%

C.U.T. max.: 0.3

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

1. REȚELE DE APĂ

Alimentarea cu apă – prin puț forat (sursa proprie)

2. REȚELE DE CANALIZARE

Canalizare – bazin vidanjabil etanș

3. REȚELE DE GAZE NATURALE

Nu este cazul, încălzirea se va face prin combustibil solid lemnos.

4. REȚELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, în sistem independent.

Aceste soluții sunt provizorii până la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se dorește edificarea unor locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren.

Soluția propusă pentru depozitarea deșeurilor menajere este colectarea selectivă cu ridicare periodică.

Prin amenajările propuse se va îmbunătăți considerabil starea terenului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu se regăsesc obiective de utilitate publică în teritoriul studiat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că investiția propusă constă în realizarea unor obiective de interes privat, pe teren domeniu privat, în principiu, viabilizarea zonei privind străzile de acces și echiparea cu rețele edilitare publice cade în sarcina administrației publice locale în colaborare cu investitorii privați.

Costurile aferente realizării efective a investiției din interiorul parcelelor de amplasament având C.F. nr. 65216 Turda, cad în sarcina beneficiarului, în calitate de investitor și beneficiar.

Amenajările și dezvoltarea urbanistică propuse se încadrează în principiile care au stat la baza întocmirii P.U.G. mun. Turda.

Intervenția nu este de amploare. Proiectantul consideră posibilă și foarte utilă propunerea avansată prin prezentul P.U.Z.

Se vor întocmi documentațiile în vederea obținerii autorizațiilor de construire potrivit Legii 50/1991 republicată în oct. 2004 cu modificările ulterioare.

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. mun. Turda și de reglementările prezentului P.U.Z.

Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate și aprobate.

Recomandări:

- Menținerea unei suprafețe cât mai mari pentru amenajări verzi.
- Realizarea unor planuri de dezvoltare viitoare cu atragerea de fonduri private, de stat sau europene.
- Utilizarea și valorificarea resurselor naturale din zonă, în vederea edificării obiectivelor propuse prin P.U.Z.
- Punerea în valoare a potențialului peisagistic al zonei.
- Realizarea echipării edilitare integrale a amplasamentului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ (RLU)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere documentației pentru

Elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe și împrejurire teren

Str. Dealul Zanelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj

U.T.R. LR4 subzona Sz_LR4-01 – Locuințe individuale de tip rural și culturi agricole

Sunt preluate fără modificări reglementările cuprinse în U.T.R. LR4 din P.U.G. mun. Turda.

Prin prezentul R.L.U. se propune reglementarea parcelei cu **CF nr. 65216 Turda** nr. Cad. 65216, S=2942mp, denumită în această documentație **Sz_LR4-01**, respectiv studierea zonei extinse în scopul construirii a două locuințe individuale pe parcelă, în zona unde conform restricțiilor din regulamentul PUG/ RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specific activităților de viticultură și vinificație.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei reglementate.

2) Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare -aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-șef al Municipiului Turda.

1.2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului –republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2) Regulamentului local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice amplasamentului.

1.3. Domeniul de aplicare

1) Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul zonei reglementate.

2) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament local de urbanism.

4) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

1.4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

1) Consiliul local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.

2) Consiliul local va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

3) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a municipiului și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale municipiului și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

1.5. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

- 1) Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U.) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., în baza Legii 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul municipiului Turda.

- Păduri

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde terenuri care aparțin fondului forestier sau având categoria de folosință de pădure.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona reglementată nu cuprinde terenuri cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate

Zona reglementată include perimetrul protejat cu valoare ambientală și cu valoare arheologică. Principalul monument arheologic al municipiului Turda este constituit de ansamblul castrului roman de pe dealul Cetății, parțial dezvelit și conservat, obiectiv de mare interes științific, singurul castru de legiune (a V-a Macedonica) scos la suprafață în România.

Întreaga suprafață ocupată de castru precum și o suprafață de cca. 16 ha, situată la vest de acesta, despre care se cunoaște că conține importante vestigii arheologice, încă necercetate, a fost declarată rezervație arheologică.

Actualmente, teritoriul ocupat de castru este situat la limita vestică a intravilanului existent, dar în mai multe documentații anterioare s-a preconizat extinderea intravilanului asupra acestuia, în scopul de a asigura o protecție mai eficientă monumentului.

Trebuie de altfel menționat că întreaga jumătate de vest a Cartierului Central și cartierul Sândulești în întregime, precum și partea de sud a Zonei Industriale constituie teritorii cu o mare încărcătură de vestigii arheologice, necesar a fi protejate prin măsuri adecvate. Prin urmare se justifică necesitatea condiționării de avizare de către Ministerul Culturii, la faza de CU, a proiectelor de intervenții de construire.

UTR LR4, respectiv subzona Sz_LR4-01 aparține zonei protejate cu valoare arheologică. Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Zona este grevată: zonă protecție traseu conductă TRANSGAZ.

- Zone expuse la riscuri naturale

Pe baza studiului geotehnic anexat, zona studiată se încadrează în categoria de risc geotehnic redus, luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și a vecinătăților.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

1) La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare. Având în vedere traversarea zonei de către magistrala de gaz Transgaz, este condiționată amplasarea construcțiilor la o distanță de 32 de m de la axul conductei.

2) Zona reglementată include perimetru protejat cu valoare ambientală și cu valoare arheologică. Astfel autorizarea construcțiilor este condiționată de avizul din partea Ministerul Culturii, la faza de CU, pentru proiectele de intervenții de construire

3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism:

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Sz_LR4_01 - subzona locuințe individuale de tip rural și culturi agricole

3.1. CARACTERUL ZONEI

Predominant, zona este definită de locuințe individuale de tip rural și culturi agricole.

A.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În distribuția gazelor naturale, principala disfuncționalitate constă în scăderea presiunii de funcționare la capetele rețelelor de distribuție, în special în perioada de iarnă, când temperatura scade sub -5° . Pe teritoriul intravilan, traseul conductelor de transport – pentru care în prezent nu există instituită zonă de siguranță – este următorul:

- în zona castrului roman intră de la vest, traversează V. Sândului și calea ferată respectiv D. Zânelor, V. Pardeului și R. Arieș după care părăsește a două oară intravilanul și administrativul spre sud;

Prin prezentul regulament se delimitează o zonă de 32m de la axul conductei de Transgaz spre a fi respectată prin neconstruire de edificii.

- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.

- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;

- Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

Subzona Sz_LR4-01 aparține zonei protejate cu valoare arheologică. Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

A.2. Servituți

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Propunerile urbanistice elaborate pe domenii de activitate, funcțiuni și localizări geografice (cartiere) conduc în final la un sistem de reglementări care să stabilească regimul juridic și tehnic al fiecărei suprafețe cuprinse în intravilanul nou propus al municipiului Turda.

Față de aceste reglementări generale, Regulamentul Local de Urbanism care face parte integrantă din prezenta documentație, urmează să stabilească condițiile concrete în care aceste zone funcționale vor putea permite alte funcțiuni pe teritoriul lor, zona studiată descrisă fiind cea extinsă, după cum ilustrează planșa de zonificare a reglementărilor de urbanism.

3.2.1. Utilizări principale

Conform PUG/ RLU regimul de funcțiune predominantă, de locuință individual de tip rural, nu se modifică.

Utilizările principale, specifice subzonei Sz_LR4-01, propuse prin proiectul prezent sunt:

– **Locuințe individuale de tip rural, culturi agricole**

- În cazul etapei unei dezvoltări a zonei extinse, este necesară întocmirea documentației de urbanism detaliată care să prevadă dotarea zonei cu alte funcțiuni, amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

Conform PUG Turda, aria studiată se află în subzona de locuire individuală de tip rural. Aceasta reprezintă o menținere a situației existente în acele teritorii în care se acceptă activitățile agricole în cadrul gospodăriei. Acestea sunt: cartierul Poiana, cu excepția arterei principale, Sf.Ion - Hărcana, Petrilaca și extinderea intravilanului pe str. Săndulești. Locuirea de tip rural implică parcele de dimensiuni mari (peste 1000 mp), permisiunea de amplasare a

anexelor gospodărești, inclusiv a celor pentru animale mari, regim de înălțime parter, cu excepția arterelor de circulație principale.

3.2.2. Utilizări admise

Zona de funcțiuni mixte, sugerată pe plansa de reglementări urbanistice de zonificare a suprafeței de teritoriu extinse, permite amenajarea unor servicii secundare ce deservește funcțiunea principală rezidențială a zonei studiate:

- Dotări de interes rural public și teritorial, servicii nepoluante
 - Construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
 - Se admite extinderea și/sau etajarea/mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, amplasate în zona dedicate funcțiilor mixte;
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
- o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
 - o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediului înconjurător, după caz;

Aceste reglementări se supun prevederilor PUG Turda, conform cărora, se admite implementarea în zona extinsă UTR LR4 de:

- Funcțiuni complementare: dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maxim 5 capete animale mici; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, servicii nepoluante, cabinete medicale izolate, spații verzi, amenajări pentru joc copii,**
- Funcțiuni permise cu condiții: alimentație publică, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit**

3.2.3. Utilizări interzise

Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specific activităților de viticultură și vinificație.

- locuințe colective cu multe niveluri, activități industriale, prestări servicii poluante, dotări majore care implică aflux de public și trafic rutier;

-funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;

-funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

-funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;

-funcțiuni de creștere a animalelor;

-depozite de hidrocarburi;

-târguri de animale;

-gropi de gunoi;

-puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;

-facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;

- orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări principale și utilizări admise;
- lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.
- amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor vor respecta prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul apelor, mediului, atunci când acest lucru este necesar.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, descrise în PUG Turda:

-regim de construire: izolat; maxim 2 locuințe pe lot, cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/ vinificație. Zona de constructibilitate se stabilește a fi de 100m de la limita aliniamentului stradal, respectând condiționările zonei de protecție a conductei magistralei de transport gaze naturale.

- aliniamente: conform reglementărilor descrise în paragrafele capitolului următor
- înalțimea construcțiilor: 1 - 2 niveluri supraterane
- aspectul exterior al construcțiilor: acoperiș cu șarpantă, materiale naturale, finisaje rezistente la condiții climatice locale, elementele de lemn vor fi ignifugate
- parcele: dimensiuni minime conform reglementărilor descrise în paragrafele capitolului următor
- procentul de ocupare a terenului: în funcție de regimul de înălțime, maximum 30%.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public:

Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu pantă redusă, etc) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

Subzona Sz_LR4-01 aparține zonei protejate cu valoare arheologică. Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

3.3.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul existent va fi ajustat conform noului parcelar propus, întrucât parcelele intabulate deja nu se supun unei trame de amenajare de teritoriu prestabilite, fiind dezvoltate spontan. Pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente se propune un

parcelar-reper, conform planșei de reglementare urbanistică anexată. Acest parcelar este definit de parcele longitudinale, paralele cu panta terenului, deserving astfel în mod corespunzător funcțiunile propuse: fiecare parcel dispune de acces la un drum de circulație existent și de o expunere favorabilă cultivațiilor de viță de vie. Parcele dispun și de o diversitate de suprafețe cât și de o expunere variabilă de pantă. Majoritatea parcelelor prezintă formă patruleteră, alungită pe direcția nord-est: sud-vest. Astfel, parcelarea propusă respectă tipologia predominantă a zonei, creând o regulă echilibrată de distribuire a terenului, spre o folosire optimă și productivă în folosul utilizatorilor.

Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

Parcelarea terenurilor se va realiza de asemenea cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație”.

Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

a) lățimea de minimum 12,00m a frontului la stradă în cazul construcțiilor individuale, respectiv 8,00m în cazul construcțiilor în regim cuplat/ înșiruit. În cazul în care frontul la strada este sub 5,00m se instituie drept de preempțiune pentru vecini.

b) suprafața de minimum 1000 mp. Pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se va elabora PUZ sau PUD după caz.

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil după cum urmează:

a) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;

b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Prin prezentul regulament se impune respectarea limitei de maxim 2 locuințe, cu anexele aferente, pe o parcelă.

3.3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Retragerea de la aliniament este între 15 - 25m.

Zona de construibilitate se va stabili în fâșia de 100m adiacentă aliniamentului stradal. Restul terenului până la limita posterioară a parcelei va fi spațiu verde /și vie.

3.3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu:

- 0,60m față de limita nord-vest
- jumătate din înălțimea la cornișă sau minim 3m față de limita sud-est față de limita de proprietate
- limita posterioară: aria de construibilitate va fi definită de distanța de 100m maxim de la aliniamentul stradal

3.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, respectiv față de elemente de amenajare speciale

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, respective distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999.

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, respectând condiția

asigurării însoririi tuturor încăperilor de locuit conform Ordinului ministrului sănătății, cu nr. 536 din 21 iunie 1997, cu privire la aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, în Anexă la art.2, articol care reglementează faptul că *“amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.”*

Amplasarea clădirilor pe parcelă și a dotărilor precum bazinele etanșe vidanjabile va fi realizată astfel încât între aceste două tipuri de intervenții să fie respectată o distanță minimă de 10m.

3.3.5. Condiții de acces și circulații

Se mențin în continuare zonele funcționale aferente căilor de comunicație rutiere care se vor extinde cu scopul lărgirii profilului transversal al drumului cu un trotuar riveran străzii Dealul Zânelor. Întrucât această modificare a profilului transversal se va face cu cedarea de terenuri din proprietate privată în proprietate publică, există elemente de circulație a terenurilor propuse prin P.U.Z.

Amenajarea de alei carosabile pe parcelă va fi minimă posibilă.

În cazul subzonei Sz_LR4-01, accesul pietonal și auto se asigură din Str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriză de 7m cu 2 benzi de 3m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsurăce zona se va mobila cu construcții.

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje este de 1-2 locuri de parcare pentru o locuință.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 3,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă; în afară de cazul de funcțiune specială în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Accesul pietonal în interiorul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de minimum 2,0 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Ramele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.3.6. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv HGR 525/1996.

Pentru locuințe cu Aria utilă mai mică de 100mp se va asigura 1 loc de parcare, iar pentru locuințele cu Aria utilă mai mare de 100mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0m.

Parcarea și staționarea autovehiculelor, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, în interiorul sau exteriorul construcțiilor propuse.

3.3.7 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare a golurilor, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.

În privința reclamelor, firmelor, inscripțiilor, însemnelor, amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.3.8. Condiții de echipare edilitară

Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent. Pe măsură ce zona se va mobiliza cu locuințe, infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe Str. Dealul Zânelor. Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Turda se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- a) alimentarea cu energie electrică
- b) alimentarea cu apă potabilă
- c) colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:

Alimentarea cu apă, pentru subzona Sz_LR4-01, se va realiza prin puț forat (sursă proprie). Canalizarea va fi realizată prin bazin vidanjabil etanș. Pentru gestionarea apelor pluviale, se va realiza un sistem de drenaj, astfel încât apele de pe teren nu se vor scurge pe proprietățile vecine. Apele meteorice vor fi astfel colectate într-un bazin de retenție de min. 10mc.

Construcțiile necesită alimentarea cu apă potabilă, fie prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare menajeră, sau prin asigurarea unor surse proprii corect dimensionate până la realizarea rețelei publice.

Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectarea prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri pe domeniul public este interzisă.

Rețele de gaze naturale:

Nu este cazul de racodare la aceste rețele. Încălzirea se va face prin combustibil solid lemnos.

Energie electrică, telefonie, internet, CATV: Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

În cazul lipsei acestor rețele, acestea se vor realiza obligatoriu prin surse proprii independente cum ar fi panouri fotovoltaice sau alte surse de generare de energie.

Salubritate: Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestre.

Soluțiile provizorii independente sunt acceptate până la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament de locuințe.

3.3.9. Spații verzi

Conform regulamentelor urbanistice ale PUG Turda, spațiul dintre fațadă și aliniament stradal se va amenaja ca grădină de fațadă.

Suprafața spațiilor verzi va reprezenta minim: 40%.

Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

Pavimentele exterioare: se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.

3.3.10. Împrejmuiri

Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Înălțimea nu va depăși 2,0m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI (indici urbanistici)

Caracteristicile morfologice EXISTENTE ale cartierului Săndulești descrise în PUG Turda sunt:

--tipul de locuire	individuală
--tipul de țesut urban	organizat, de tip rural
--regim de înălțime preponderant:	parter
--funcțiune dominantă	locuire
--alte funcțiuni existente	producție agricolă
--P.O.T.	8%
--C.U.T.	0,08

4.1. Regim de înălțime propus (nu se modifică, conf. PUG/ RLU):

$$H_{\max} = 2\text{nivele supratereane} = (S)+P+1(M)$$

$$H_{\max} \text{ cornișă} = 6\text{m}$$

Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zone parțial construite, cu excepția celor pentru care se propun programe de restructurare prin P.U.Z., nu va depăși cu mai mult de 2 nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

4.2. Procentul de ocupare a terenului – pentru UTR LR4 subzona LR4-01

POT maxim: 30 %

4.3. Coeficientul de utilizare a terenului – pentru UTR LR4 subzona LR4-01

CUT maxim: 0.3

4.4. Spații verzi amenajate: min 35%

4.5. Retrageri: cu respectarea codului civil și a OMS 119/2014 actualizat și republicat:

- 15,00 – 25,00m față de aliniament stradal (Str. Dealul Zânelor) conform PUG/ RLU și în funcție de zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale: 25m în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a acesteia (conf. aviz nr. 51804/ 2004 TransGaz), respective 15m în zona fără interdicție de construire

- min. 0,60m față de limita lateral nord-vest
- min. 3,00m față de limita lateral sud-est
- față de limita posterioară: retragerea se va calcula în zona de 100m maxim ca limită de construiabilitate față de aliniamentul stradal. Restul parcelei va fi spațiu verde și plantație de vie.

Zona până în frontul stradal se va trata ornamental.

Întocmit,
Arh. Santa Călin

Specialist RUR
Arh. Urb. Nicolae Mirisan