

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-

PARCELARE TEREN ,STABILIRE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ,

REGULAMENT DE CONSTRUIRE

in localitatea TURDA str. FABRICII nr 71 jud CLUJ

- beneficiar (investitor). :**SC RONEFER SRL** CUI: 12973636 J23/281/2000
- adresa (investitorului) : **comuna VOLUNTARI , sat. VOLUNTARI ,str. OLTULUI nr 8 jud. ILFOV**

-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



- Faza de proiect si nr : **PLAN URBANISTIC ZONAL nr 14;**

- Data : **22.07.2024.**



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. 237 din 09.08.2024 emis de primaria mun. Turda
EXTRASE CARTE FUNCIARA TURDA :67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793
CUI SC RONEFER SRL nr 12973636 J23/281/2000
AVIZE si STUDII cerute prin CERTIFICATUL DE URBANISM:
AVIZ OPORTUNITATE NR 6 DIN 27.03.2025
AVIZ ARHITECT SEF NR DIN
AVIZ MEDIU – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR DIN
AVIZ ALIMENTARE CU APA-CANAL NR 14874 DIN 30.09.2024
AVIZ ENERGIE ELECTRICA NR 6010240913597 DIN 23.10.2024
AVIZ GAZE NATURALE NR 214787623 DIN 24.09.2024
AVIZ TELEFONIZARE NR AFO 704689/14344/13170 DIN 30.09.2024
AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC NR 561 DIN 24.09.2024
AVIZ I.P.J. CLUJ NR 723509 DIN 10.02.2025 + REFERAT VERIFICARE LA CERINTA A4.1, B2.1, D2.1
AVIZ SANITAR NR 2425/678 DIN 14.08.2025
AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PT CULTURA CULTE NR 840 DIN 25.09.2025
AVIZ S.N.C.F.R. NR 45 DIN 13.10.2025
STUDIU GEOTEHNIC SI REFERAT DE VEREIFICARE A1 NR 378 DIN 28.10.2024
PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI NR 4818 DIN 2024
TAXA RUR in valoare de 580 euro achitat cu:
- OP 138 DIN 13.11.2025 in valoare de 435 EURO = 2213 LEI
- OP 145 DIN 18.11.2025 in valoare de 145 EURO = 753,95 LEI
FORMULAR RUR

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.01 – INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000
PLANSA U.02 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:2500
PLANSA U.03 - REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1:1000
PLANSA U.04 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SC 1:2500
PLANSA U.05 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:2500

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: **PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN , STABILIRE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ,
REGULAMENT DE CONSTRUIRE
CONFORM P.U.G. mun. TURDA
pe baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr 6/27.03.2025**

- beneficiar (investitor) .: **SC RONEFER SRL CUI 12973636 J23/281/2000**
- adresa (investitorului) : **sat VOLUNTARI , str. OLTULUI nr 8 ,com. VOLUNTARI, jud. ILFOV**
- amplasament (adresa completa) **TURDA , STR. Fabricii nr 71 jud. CLUJ;**
- proiectant general : **SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J 12/ 3852/ 22.12.2015;**
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 ,
- numar proiect (contract) : **nr 14 / 22.07. 2024 ;**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Obiectul lucrarii " **Plan urbanistic zonal – PARCELARE TEREN ,STABILIRE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ,
REGULAMENT DE CONSTRUIRE , DETALIERE** " consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru creare de zona INDUSTRIALA prin detalierea UTR: I3 conform PUG mun. TURDA .
Terenul supus studiului se afla in intravilanul municipiului TURDA .

- conform PUG zona apartine :UTR: I3 fiind destinata activitatilor industriale , respectiv serviciilor , depozitarii si transportului , instalatiilor tehnico edilitare
- folosinta actuala a terenului : teren ocupat
- categoria terenului : curti constructii , faneata si altele
- Total teren studiat/reglrmntat : 118837mp intreg terenul este imprejmuit perimetral , generat de:

CF	NR CAD	S teren mp	CONSTRUCTIE EXISTENTA	S construit	S desfasurat	OBSERVATIE
67226 TURDA	67226	11050 mp	-	0,00mp	0,00mp	
67227 TURDA	67227	60400 mp	C1-PAVILION ADMINISTRATIV Sp+P+1	642mp	1645mp	

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

			C2-CAMIN CULTURAL P+2	413mp	993,97mp	
			C3-CANTINA P+2	290mp	580mp	
			C4-HALA VANE 1-6 P+1	10953mp	22594mp	
			C5-CLADIRE PAZA TRANSPORT P	29mp	29mp	
			C6-DEPOZIT MATERIALE P	537mp	537mp	
			C7-POARTA DE CONTROL P (MUZEU)	375mp	375mp	
			C8-STATIE BORCANE P+1	1572mp	3224,64mp	Se demoleaza in baza AD 1/18.03.2021
67220 TURDA	67220	19746mp	C1-DEPOZIT NISIPURI P+6	2519mp	4049,16mp	Se demoleaza in baza AD 1/18.03.2021
67221 TURDA	67221	8011mp	-	0,00mp	0,00mp	
67222 TURDA	67222	6730mp	C1-ATELIER MECANIC P+1	2565mp	2884mp	
66792 TURDA	66792	3047mp	C1-FABRICA OXIGEN P	445mp	445mp	
66941 TURDA	66941	9685mp	C1-HALA IMBUTELIAT OXIGEN P	756mp	756mp	
66793 TURDA	66793	168mp	-	0,00mp	0,00mp	
TOTAL TEREN		118837mp				
TOTAL Supr CLADIRI EXISTENTE la data intocmirii documentatiei				21096mp	38112,77mp	POT e=17,75% CUT e=0,3207
TOTAL Supr CLADIRI ce se desfiinteaza in baza AD 1/18.03.2021				4091mp	7273,80mp	

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. municipiul TURDA –HCL nr 160/1999 prelungit cu HCL nr 306 din 28.12.2023 ,
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr 237 din 09.08.2024 emis de Primaria mun. TURDA.
- AVIZ DE OPORTUNITATE nr 6 din 27.03.2025 emis de Primaria mun TURDA
- RIDICARE TOTOGRAFICA intocmit de SC ARCADEA GRUP SRL
- STUDIU DE URBANISM pentru STABILIREA ZONELOR PENTRU OPERATIUNI DE REGENERARE URBANA CONFORM PREVEDERILOR OUG NR 183/2022 aprobat prin HCL nr 259/2023
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM – H.G. 525 /1996
- HCL 12/13.01.2013 si HCL 229/30.09.2024 – pentru situarea terenului studiat in PERIMETRUL PROTEJAT CU

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

VALOARE ARHEOLOGICA SI AMBIENTALA

- METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL P.U.Z. – indicativ GM 010-2000 emis de M.L.P.A.T.
 - LEGEA 360/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1 **EVOLUTIA ZONEI**

Terenul se afla amplasat in intravilan , la sud de str. FABRICII (cad 63078) si la nord de str. HORTICULTURII (cad 65750) cu localizare in str FABRICII nr 71 generat de 8 imobilele cu nr cadastrale : 67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793.

Vecinatati :

- la nord – str FABRICII – DOMENIUL PUBLIC
 - la est – proprietati private cu destinatia de locuire la nord-est , fabrica de placi de gips-carton SC SAINT GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS ROMANIA SRL , proprietati particulare ale persoanelor fizice si SC GB TRADE SRL
 - la sud – str HORTICULTURII – DOMENIUL PUBLIC
 - la vest – proprietatea SNCFR
- Cele 8 imobile sunt proprietate privata SC RONEFER SRL

SCURT ISTORIC : imobilele mai sus mentionate au fost dezmembrate in mai multe etape dintr-o parcela initiala (CF 66394) rezultata in urma alipirii a doua imobile : CF 64539 cu CF 52516.

Pentru imobilul din CF 64539 a fost emisa o AUTORIZATIE DE DESFIINTARE nr 1/2021 pentru „ DESFIINTARE CLADIRI ADMINISTRATIVE SI SOCIAL CULTURALE : C2-POPICARIE –BIROURI , DESFIINTARE CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI EDILITARE : C8-DEPOZIT MATERIALE , C9- ATELIER SCOALA , C11-STATIE BORCANE II, C13 – COSURI DE FUM , RAMPE , PLATFORME , MAGAZII SI RETELE EDILITARE SI C14 –DEPOZIT NISIPURI „ in baza acestei A.D. – suprafata construita propusa spre demolare este de 6336mp (C2, C8, C9, C11, C14) , respectiv 26,031mp (C13).

Dintre corpurile mai sus mentionate s-au demolat si radiat din CF : corp C2 – POPICARIE-BIROURI , corp C9-ATELIER SCOALA si C13 - INDUSTRIALE SI EDILITARE : C8-DEPOZIT MATERIALE , C9- ATELIER SCOALA , C11-STATIE BORCANE II, C13 – COSURI DE FUM , RAMPE , PLATFORME , MAGAZII SI RETELE EDILITARE.

Corpurile ramase de demolat in baza A.D. nr 1/2021 : C8 -DEPOZIT MATERIALE, C11-STATIE BORCANE II SI C14 –DEPOZIT NISIPURI.

Datorita alipirilor si dezmembrarilor efectuate in perioada 2021-2024 , chiar daca cladirile existente si-au pastrat destinatia , acestea au suferit modificari raportat la nr cadastral sub care au fost identificate in CF astfel :

- corpul C8 – DEPOZIT MATERIALE : initial avand nr cad 64539-C8 devine 67227-C6
- corpul C11 – STATIE BORCANE II : initial avand nr cad 64539-C11 devine 67227-C8
- corpul C14- DEPOZIT NISIPURI : initial avand nr cad 64539-C14 devine 67200-C1

2.2 **INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PUG MUN TURDA**

Conform PUG LOCALITATEA TURDA HCL nr 160/1999 prelungit cu HCL nr 306 din 28.12.2023 , terenul in suprafata totala de 118837mp este situat din punct de vedere urbanistic in UTR : I3 – fiind destinat activitatilor industriale , respectiv serviciilor, depozitarii si transportului, instalatiilor tehnico-edilitare .

DENUMIREA U.T.R.: I3

LOCALIZARE: CARTIERUL ZONA INDUSTRIALĂ

DELIMITĂRI: RÂUL ARIEȘ, STR. ȘTEFAN CEL MARE, B-DUL 22 DECEMBRIE 1989, LIMITA DE PROPRIETATE A INCINTEI TURDEANA S.A., LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR DE LOCUINȚE DE PE STR. FABRICILOR.

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

FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII, DEPOZITARE ȘI
TRANSPORT, INSTALAȚII TEHNICO – EDILITARE
DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN DENS CONSTRUIT
CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE
ÎNĂLȚIME DIFERIT, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ
ELEMENTE PROTEJATE: SIT ARHEOLOGIC PARȚIAL, RÂUL ARIEȘ
REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE
PRIN COMPLETAREA, EXTINDEREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR
EXISTENTE.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE OBIECTIVE NOI, PE BAZA P.U.D.

SE VOR CONSTRUI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE ȘI DEPOZI-
TARE, BIROURI, CLĂDIRI SOCIALE, INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE.

RESTRICȚII:

ZONA DE SUD-EST A U.T.R., CONFORM SCHIȚEI, APARTINE ZONEI
PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ, SE VA RESPECTA REGULAMENTUL
PENTRU ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

SE INTERZICE AMPLASAREA ÎN ZONĂ A CONSTRUCȚIILOR NOI DE
LOCUINȚE SAU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII.

LA AMPLASAREA OBIECTIVELOR CONSTRUITE NOI SE VA ÎNTOCMI
P.U.D. PENTRU INCINTA RESPECTIVĂ, ÎNSOȚIT DE STUDIU DE IMPACT.

SE VA ASIGURA O DISTANȚĂ DE MINIMUM 3,0M ÎNTRE BAZA DIGULUI
RÂULUI ARIEȘ ȘI CONSTRUCȚII.

SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONĂ PROTEJATĂ CU VA-
LOARE ARHEOLOGICĂ.

INDICI DE CONTROL:

SE VOR STABILII PRIN P.U.D., PENTRU FIECARE INCINTĂ ÎN PARTE, ÎN
FUNCȚIE DE NECESITĂȚILE TEHNOLOGICE.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata CONFORM STUDIULUI GEO atasat.

2.4 CIRCULATIA

Terenul studiat , situat la doua strazi interioare ale localitatii TURDA

Accesul pe proprietate este existent atat din str FABRICII cat si din str HORTICULTURII pentru trafic greu si mediu.

Fosta FABRICA DE STICLA in a carui teren se reglementeaza prezentul PUZ , a avut acces atat din str FABRICII cat si din
str HORTICULTURII printr-o alee interioara carosabila cu latimea de 8,20m. Aceasta alee carosabila , din interiorul zonei parce-
late , se pastreaza .

Prin prezenta documentatie nu se propune creerea unui nou acces pe proprietate .

Trama stradala din zona este definitivata, str. FABRICII este asfaltata si modernizata . Aleea interioara este o alee caro-
sabila betonata si se foloseste in prezent pentru trafic greu si mediu.

Circulatiile se vor corela cu proiectele de infrastructura propuse in zona .

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este teren ocupat cu constructii industriale si administrative.

Disfunctiuni: Este necesar :parcelarea si stabilirea regulamentului de construire.

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

-suprafata ocupata , limite si vecinatati

Terenul are o suprafata totala de 118.837 mp

Total cladiri existente pe teren (la data intocmirii PUZ-ului) : Sc=21096mp Sd=38112,77mp

POT existent = 17.75% CUT existent=0,3207

Din care se vor desfiinta in baza AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE nr 1 / 18.03.2021 Sc=4091mp Sd=7273,80mp

- tipul de proprietate asupra terenului

Intregul teren este proprietate particulara conform extraselor de carte funciara atasate si ramanr in continuare proprietate particulara . In aceasta faza nu se cedeaza terenuri

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este si se poate racorda la toate utilitatile urbane edilitare.

Disfunctiuni: Trebuie introduse toate utilitatile edilitare pentru fiecare parcela in parte- pe cheltuiala beneficiarilor.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural.

Terenul studiat se afla in zona industriala a localitatii TURDA .

Au fost emise pe terenul studiat urmatoarele acte de mediu : DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr 6 din 22.01.2021 pt lucrarea de DESFIINTARE CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE SI SOCIAL CULTURALE .

La obtinerea AUTORIZATIILOR DE CONSTRUCTIE pentru fiecare investitie se obtine AVIZ DE MEDIU .

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de imobile cu destinatie industriala , productie si depozitare , institutii si servicii ce duce la o dezvoltare pe termen mediu si lung a localitatii .

Propunerile prevazute in aceasta documentatie se inscriu in planurile de dezvoltare urbanistica si arhitecturala ale localitatii , prevazut in PUG aprobat .

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE –

Prin PUG mun. TURDA , terenul studiat prin prezentul PUZ se afla in UTR : I3 – ZONA DESTINATA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE , RESPECTIV SERVICIILOR , DEPOZITARII SI TRANSPORTULUI , INSTALATIILOR TEHNICO – EDILITARE

Funciunea propusa prin PUZ se include in programul de dezvoltare a localitatii, dezvoltarea zonei prin oferirea de locuri de munca, avand ca scop reducerea migrarii tineretului catre alte centre urbane.

VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

vegetatia ce se va planta pe fiecare lot pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul de acces carosabil str. HORTICULTURII urmeaza a fi modernizata .

In interiorul zonei parcelate , aleea carosabila este alee betonata .

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

Prospectul stradal al aleii betonate:

7,00m carosabil (doua benzi de circulatie de 3,50m) cu panta de 2,5% din axul strazii

1x1,20m trotuar pe o latura

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

In concordanta cu prevederile PUG , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone pentru activitati industriale , servicii, depozitare si transport , instalatii tehnico edilitare ce se incadreaza in specificul functiunilor permise din UTR : I3 din care face parte terenul studiat .

DETALIEREA SUBUNITATILOR

-UTR : I3 – subzona IS – INSTITUTII SI SERVICII

- **functiune dominantat** :servicii aferente functiunilor industriale , comert , invatamant , birouri , cladiri sociale

- **functiune complementara** : locuinte de serviciu care deservesc activitatea industriala , in conditiile stabilite de Legea 114/1996 , cu conditia ca aceasta sa fie destinata exclusiv angajatilor , acordate in conditiile contractului de munca , potrivit prevederilor legale ; locuri de parcare , alee carosabile si pietonale .

- **UTR : I3 – subzona ID-PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

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

-
- **functiune dominantat** : industrie si depozitare
 - **functiune complementara** : locuri de parcare , alei carosabile , pietonale , platforme betonate in functie de specificul activitatii .
 - **UTR : I3 – subzona TE-ECHIPARE EDILITARA**
 - **functiune dominantat** : instalatii edilitare , punct gospodaresc colectare a gunoiului selectiv , amenajare parcuri pentru zona industriala , amenajare zone verzi , plantatii de arbori si arbusti autohtoni , alei carosabile in zona de parcare , imprejurimi .
 - **UTR : I3 – subzona C-CIRCULATII**
 - **functiune dominantat** : circulatie rutiera
 - **utilizari interzise** : se interzice : localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a trotuarelor, amplasarea de obiecte si desfasurarea de activitati care sa impiedice circulatia pietonala/auto.

INTERDITII

Conversia functionala a ansamblurilor / imobilelor pentru orice alta utilizare , in afara celor din categoria : activitati industriale , servicii , depozitare si transport , instalatii tehnico-edilitare .

Constructii provizorii de orice natura

Locuire de tip individual sau colectiv , cu exceptia locuintelor de serviciu care deservesc activitatea industriala .

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEASI PARCELA

Distanta minima intre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii mai inalte

In cazul in care incaperi principale sunt orientate spre spatiul dintre doua cladiri , distanta minima va fi de 6m.

Realizarea obiectivelor pt fiecare subunitate se va face in urmatoarele conditii :

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala sau de alta natura conform legislatiei

La fazele D.T.A.C. de obtinere a **AUTORIZATIILOR DE CONSTRUCTIE** pt fiecare obiectiv, sa va solicitat aviz de securitate la incendiu pentru investitiile care intra sub incidenta HGR nr 571 din 10 august 2016 , modificata cu HGR nr 1181 din 29 septembrie 2022.

UTR-: I3 - apartine zonei protejate cu valoare arheologica si se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologica. Orice interventie in sit – lucrari care afecteaza solul- sa fie supravegheate de catre un arheolog atestat in baza unui contract de supraveghere incheiat cu o institutie abilitata de catre MINISTERUL CULTURII .

INTERVENTII ASUPRA ZONELOR INDUSTRIALE conform STUDIUL DE URBANISM pentru STABILIREA ZONELOR PENTRU OPERATIUNI DE REGENERARE URBANA CONFORM PREVEDERILOR OUG NR 183/2022 aprobat prin HCL nr 259/2023

-pentru zonele de regenerare urbana aferenta zonelor industriale dezafectate sau zonelor cu cai ferate ce necesita reconfigurari in vederea dezvoltarii urbanistice durabile , se pot derula urmatoarele activitati : reconfigurarea sistemului parcelar si al tramei stradale , cu rezervarea de terenuri pentru zone verzi , institutii publice , locuinte de serviciu , lucrari de decontaminare a zonei , regenerarea infrastructurii si serviciilor de transport in zona aferenta caii ferate inguste (aflate in vecinatatea nordica a amplasamentului)

-atragerea in zona a activitatilor economice nepoluante

-amenajarea de centuri verzi cu rol de protectie

-cresterea activitatilor economice locale dintre care : arta sticlei care poate aduce o crestere economica locala , servicii medicale , servicii de cultura si invatamant.

-amenajarea ansamblului CALE FERATA INGUSTA TURDA-ABRUD care pastreaza traseul si detine un potential turistic si economic semnificativ pt o operatiune de regenerare urbana cu scop turistic si de agrement .

-modernizarea structurii rutiere :str FABRICI (asfaltata la data intocmirii PUZ-ului) a fost prinsa intr-un program de regenerare a infrastructurii si serviciilor de transport public , implementarea unui sistem integrat de protectie privind mobilitatea durabila adresata pietonilor , transportului public , bicicletelor atat sub aspectul spatiilor cat si al dotarilor si serviciilor aferente , revitalizarea spatiilor publice prin amenajari , mobilier urban, iluminat public , proiect de modernizare a strazii FABRICII care interfereaza cu CALEA FERATA ingusta (proiect in derulare pana in 2030)

-reabilitarea BLOCULUI CFR-str FABRICII nr 71C – aflat in imediata vecinatate a amplasamentului studiat – prin cresterea eficientei energetice a cladirii .

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

INDICATORI URBANISTICI

UTR : I3 – subzona IS – INSTITUTII SI SERVICII

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=1,0

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

regim de inaltime maxim 2 nivele supraterrane S+P+1 se pastreaza S+P+2 pentru lotul cu constructie CAMIN CULTURAL existenta.

UTR : I3 – subzona ID – PRODUCTIE SI DEPOZITARE

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 60%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=1,20

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

regim de inaltime maxim 2 nivele supraterrane S+P+1

UTR : I3 – subzona TE –ECHIPARE EDILITARA

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 30%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=0,50

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

In functie de necesitatile tehnologice

UTR : I3 – subzona C –CIRCULATII

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 0%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=0,00

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Nu e cazul

SPATII VERZI AMENAJATE

- In interiorul zonelor parcelate , pentru fiecare lot in parte se vor asigura un minim de 20% zone verzi amenajate si zone verzi de protectie atat la frontul strazii Fabricii cat si zona verde de protectie amenajata de 5m fata de limitele laterale ale terenului studiat prin PUZ . Arborii si arbustii ce se vor planta se vor intretine/ toaleta periodic .

RETRAGERI PROPUSE

- fata de aliniament stradal str FABRICII si str HORTICULTURII
 - pentru cladiri noi – retragere minim 20,00m din front str FABRICII , cu zona verde de protectie amenajata la front
 - retragere minim 15m din front str HORTICULTURII
 - pentru cladirile existente (CAMIN CULTURAL) – se pastreaza retragerea existenta fata de str FABRICII
- fata de limitele laterale
 - pentru cladiri noi – retragere min de 15,00m cu zona verde de protectie 5,00m amenajata fata de limita
 - pentru cladiri existente – se mentine retragerea existenta
- lata de aliniament alee interioara
 - pentru cladiri noi – retragere min de 10,00m
 - pentru cladiri existente – se mentine retragerea existenta

LOCURI DE PARCARE

P.U.Z. 14 din 22.07.2024

DARHCAD PROIECT SRL

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

-se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996 privind necesarul de parcaje raportat la capacitatea unitatii pentru fiecare lot in parte

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA:, Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea retelei electrice existente atat pe str FABRICII cat si in interiorul zonei parcelate .

Stâlpii de iluminat public propusi de-a lungul aleii carosabile din interiorul zonei parcelate vor fi din metal si vor fi dotati cu corpuri de iluminat stradal .Pentru a se asigura fluxul de lumina stradala conform cerintelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se faca la o inaltime de cel putin 8 m, iar distanta maxima admisibila sa fie de 40 m.

Bransamentele pentru fiecare lot in parte se asigura subteran .

INSTALATIA DE GAZ: Lungimea retelei nou- create va fi de cca.200 m l, furnizorul fiind S.C. *EON GAZ – SUCURSALA TURDA*. S-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si pe stâlpii din vecinatate. Conductele de distributie vor fi ingropate, iar traseul pe cat posibil sa respecte mijlocul trotuarului aleii interioare din zona parcelat . Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului 16/1-2000*

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

Lungimea retelei nou- create este de 200 m l, furnizorul fiind *COMPANIA DE APA ARIES TURDA*. Conducta de distributie care sa alimenteze zona direct din retea, conform *STAS 695, 697, 1478/2002 a Normativului 19* . Conductele de distributie sunt pozate in pamant, sub adancimea de inghet de 1 m, iar traseul conductelor trebuie sa respecte pe cât posibil marginea exteriora a aleii carosabile interioare .

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin extinderea retelei de canalizare existenta in zona , lungimea conductei noi de canalizare aproximativ 200 ml.

4 CONCLUZII

Funcțiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii si respecta prevederile PUG pentru acest UTR

Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

TERMENUL DE VALABILITATE AL PREZENTULUI PUZ este 10 ani . Odata cu aprobarea PUZ-ului prim emitere HCL TURDA , puzul ramane valabil pana la aprobarea unui alt document de urbanism care il inlocuieste sau pana la finalizarea investitiilor incepute in perioada de valabilitate , cu conditia demararii procedurilor de autorizare a constructiilor.

Intocmit :
ARH. DANIELA DUMITRIU



DARHCAD PROIECT SRL

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

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare;
-Legea 50/1991 republicata privind AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE .
-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:
Pe terenurile prevazute pentru constructii se va respecta lotizarea propusa prin P.U.Z. , sau se vor comasa parcelele stabilite cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. și regulamentul general de urbanism.
Pe baza acestei zonificari s-au stabilit parcele , unitati teritoriale de referinta si conditii de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza.
Zona studiata detaliaza si respecta prevederile urbanistice din PUG – TURDA pentru UTR : I3 fiind destinata activitatilor industriale , respectiv serviciilor , depozitarii si transportului , instalatiilor tehnico edilitare

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in INTRAVILAN localitatea TURDA si are o suprafata de 118.837 mp – proprietatea beneficiarului : SC RONEFER SRL cu localizare in str FABRICII nr 71 generat de 8 imobilele cu nr cadastrale : 67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793 avand categoria de folosinta : CURTI CONSTRUCTII , FANEATA si ALTELE
Terenul sa afla in zone protejate. Conform HCL 12/31.01.2013 si HCL 229/30.09.2014 **UTR- apartine zonei protejate cu valoare arheologica si se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologica. Orice interventie in sit – lucrari care afecteaza solul- sa fie supravegheate de catre un arheolog atestat in baza unui contract de supraveghere incheiat cu o institutie abilitata de catre MINISTERUL CULTURII .**
Pe raza UAT TURDA sunt instituite servituti aeronautice militare in baza Ord. al Ministerului Apararii Nationale. Zonele supuse servitutiilor aeronautice militare aferente aerodromurilor militare , radarelor de supraveghere si control al utilizarii spatiului aerian , precum si echipamentelor serviciilor de navigatie aeriana militare sunt :

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

- **Pentru pozitia cu coordonatele Stereo 70 : X 559847,098 ; Y 407805,361**
 - la o distanta cuprinsa intre 0m si 5000m fac obiectul solicitarii avizului de la M.Ap.N toate constructiile al caror regim de inaltime depaseste cota de 344,4metri fata de nivelul Marii Negre
 - la o distanta cuprinsa intre 5000m si 16000m fac obiectul solicitarii avizului de la M.Ap.N toate constructiile al caror regim de inaltime depaseste cota de 354,4metri fata de nivelul Marii Negre**Nu fac obiectul avizarii de catre M.Ap.N lucrarile de reabilitare / modernizare / restaurare a cladirilor existente , atat timp cat nu se modifica regimul de inaltime existent , precum si retelele de utilitati subterane.**
Se respecta in continuare HG nr 62 din 7 .02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare , precum si a criteriilor de realizare a acestora , pentru care este obligatoriu avizul STATULUI MAJOR GENERAL , cu modificarile si complectarile ulterioare.

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

Funciunea principală a zonei este de zona de ACTIVITATI INDUSTRIALE , SERVICII , DEPOZITARE SI TRANSPORT , INSTALATII TEHNICO-EDILITARE iar principalul beneficiar al activității este proprietarul terenului. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

- 4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru construcții și drumuri și amenajari necesare funcțiunilor vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.

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

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

- 5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente pentru fiecare lot in parte pe cheltuiala beneficiarilor. Dotarile tehnico edilitare se vor realiza pe terenurile cu destinatia de UTR : C- CIRCULATII – alee carosabila interioara zonei parcelate ..

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

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

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

Orientarea fata de punctele cardinale ale cladirilor nou propuse

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

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cât posibil orientarea nord a dormitoarelor in cazul cladirilor cu functiune de locuire de serviciu.

Amplasarea fata de drumurile publice existente – str FABRICII si str HORTICULTURII

-fata de aliniament stradal str FABRICII si str HORTICULTURII

– pentru cladiri noi – retragere minim 20,00m din front str FABRICII , cu zona ferde de protectie amenajata la front

- retragere minim 15m din front str HORTICULTURII

-pentru cladirile existente (CAMIN CULTURAL) – se pastreaza retragerea existenta fata de str FABRICII

Amplasarea fata de limitele laterale ale fiecărei parcele

– pentru cladiri noi – retragere min de 15,00m cu zona verde de protectie 5,00m amenajata fata de limita

-pentru cladiri existente – se mentine retragerea existenta

Amplasarea fata de aliniament alee interioara a zonei parcelate – subzona C ce are o suprafata de S=7281mp

– pentru cladiri noi – retragere min de 10,00m

- - pentru cladiri existente – se mentine retragerea existenta

Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu e cazul

DARHCAD PROIECT SRL

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

Amplasarea fata de caile ferate

Terenurile din vecinatatea teritoriului studiat prin PUZ aflate in proprietatea CFR sunt :

CF	NR CAD	S teren mp	proprietar	observatii
65019 TURDA	65019	40.053 mp	proprietar STATUL ROMAN DOMENIUL PUBLIC , administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR , concesiune COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE « CFR SA » in CF ,	-LINIA CF 322 CAMPPIA-TURZII TURDA ,
66879 TURDA	66879	2730 mp	proprietar STATUL ROMAN DOMENIUL PUBLIC , administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR INFRASTRUCTURII , concesiune COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE « CFR SA » in CF ,	-Linie ingusta TURDA-ABRUD

NOTA : Intre terenurile cad 65019 si 66879 se afla terenul cu nr cad 63078- strada FABRICII- Domeniul public

CF	NR CAD	S teren mp	proprietar	observatii
66878 TURDA	66878	30.907 mp	proprietar STATUL ROMAN DOMENIUL PUBLIC , administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR , concesiune COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE « CFR SA » in CF ,	-Linie ingusta TURDA-ABRUD
58031 TURDA	58031	9.563 mp	SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT FERVIAR DE MARFA „ CFR-MARFA –SA”	Teren aflat la vest de terenul studiat , la o distanta de aproximativ 5,00m . Terenul cu nr cad 58031 nu este imprejmuit si nu are edificate pe el constructii sau amenajari.

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu e cazul

DARHCAD PROIECT SRL

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

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

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Terenul supus reglementarii va detalia UTR : I3 din care face parte astfel :

DETALIEREA U.T.R. I3:

In concordanta cu prevederile PUG , pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone pentru activitati industriale , servicii, depozitare si transport , instalatii tehnico edilitare ce se incadreaza in specificul functiunilor permise din UTR : I3 din care face parte terenul studiat .

6.1. Teritoriul reglementat prin PUZ are o suprafata de 118.837 mp – proprietatea beneficiarului : SC RONEFER SRL cu localizare in str FABRICII nr 71 generat de 8 imobilele cu nr cadastrale : 67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793 avand categoria de folosinta : CURTI CONSTRUCTII , FANEATA si ALTELE

Prin prezentul PUZ se doreste efectuarea urmatoarelor operatiuni :

-proponere de PARCELARE A TERENULUI

- stabilire de UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – subunitati ale UTR : I3 pentru fiecare parcela

- stabilire REGULAMENT DE CONSTRUIRE pentru fiecare parcela

DETALIEREA SUBUNITATILOR

-UTR : I3 – subzona IS – INSTITUTII SI SERVICII

- **functiune dominantat** :servicii aferente functiunilor industriale , comert , invatamant , birouri , cladiri sociale

- **functiune complementara** : locuinte de serviciu care deservesc activitatea industriala , in conditiile stabilite de Legea 114/1996 , cu conditia ca aceasta sa fie destinata exclusiv angajatilor , acordate in conditiile contractului de munca , potrivit prevederilor legale ; locuri de parcare , alei carosabile si pietonale .

- UTR : I3 – subzona ID-PRODUCTIE SI DEPOZITARE

- **functiune dominantat** :industrie si depozitare

- **functiune complementara** : locuri de parcare , alei carosabile , pietonale , platforme betonate in functie de specificul activitatii .

- UTR : I3 – subzona TE-ECHIPARE EDILITARA

- **functiune dominantat** :instalatii edilitare , punct gospodaresc colectare a gunoiului selectiv , amenajare parcuri pentru zona industriala , amenajare zone verzi , plantatii de arbori si arbusti autohtoni , alei carosabile in zona de parcuri , imprejmuri .

- UTR : I3 – subzona C-CIRCULATII

- **functiune dominantat** :circulatie rutiera , circulatii pietonale si carosabile pentru accesul la proprietati;

amplasarea de indicatoare de circulatie stradale, amenajari de infrastructura tehnica – retele de utilitati

- **utilizari interzise** : se interzice : localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a trotuarelor, amplasarea de obiecte si desfasurarea de activitati care sa impiedice circulatia pietonala/auto.

INTERDITII

Conversia functionala a ansamblurilor / imobilelor pentru orice alta utilizare , in afara celor din categoria : activitati industriale , servicii , depozitare si transport , instalatii tehnico-edilitare .

Constructii provizorii de orice natura

Locuire de tip individual sau colectiv , cu exceptia locuintelor de serviciu care deservesc activitatea industriala .

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEASI PARCELA

Distanta minima intre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii mai inalte

In cazul in care incaperi principale sunt orientate spre spatiul dintre doua cladiri , distanta minima va fi de 6m.

Realizarea obiectivelor pt fiecare subunitate se va face in urmatoarele conditii :

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala sau de alta natura conform legislatiei

La fazele D.T.A.C. de obtinere a AUTORIZATIILOR DE CONSTRUCTIE pt fiecare obiectiv, sa va solicitat aviz de securitate la incendiu pentru investitiile care intra sub incidenta HGR nr 571 din 10 august 2016 , modificata cu HGR nr 1181 din 29 septembrie 2022.

UTR-: I3 - apartine zonei protejate cu valoare arheologica si se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologica. Orice interventie in sit – lucrari care afecteaza solul- sa fie supravegheate de catre un arheolog atestat in baza unui contract de supraveghere incheiat cu o institutie abilitata de catre MINISTERUL CULTURII .

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

DETALIERE PENTRU FIECARE LOT

Nr CF TURDA	OPERATIUNI NOTARIALE :PARCELARE TEREN sau ALIPIRE	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA	REGULAMENT DE CONSTRUIRE-INDICATORI URBANISTICI
67226 TURDA S teren total 11050 mp	NOTA: ACEST TEREN NU SE PARCELEAZA	INSTITUTII SI SERVICII	PO.T. propus=40% C.U.T.propus=1 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de aliniament stradal (latura nord)-retragere 20 m din front str Fabricii , cu zona verde de protectie amenajata in front (plantatii arbori si arbusti autohtoni talie medie) -fata de limitele laterale (vest si sud – retragere 15 m cu zona verde de protectie de 5m ,amenajata fata de limita -fata de drum interior - 10m Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc=4420mp Sd= 11050mp
67227 TURDA S teren total 60400 mp	NOTA : ACEST TEREN SE DEZMEMBREAZA IN URMATOARELE LOTURI		
	LOT 1=19347mp C4-HALA VANE 1-6 P+1 (Sc=10953mp si Sd=22594mp) C5-CLADIRE PAZA TRANSPORT (Sc=Sd=29mp) si C7-POARTA DE CONTROL NR 1 P (SPATIU EXPOZITIONAL conform AC 46/04.05.2022) (Sc=Sd=375mp) existente Total suprafete existente Sc=11357mp Sd=22998 mp	ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	PO.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limitele laterale (nord, vest si sud) se mentine retragerea existenta si se propune zona verde de protectie de 5 m ,amenajata fata de limita -fata de drum interior(limita vest) –mentine retragere existenta la 4m , respectiv 1,20m Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc=Sd= 218mp

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

	<p>PO.T.e=58,70% C.U.T.e=1,188</p>		
	<p>LOT 2=1680mp C2-CAMIN CULTURAL P+2E (Sc=413mp, Sd=993,97mp) PO.T.e=24,58% C.U.T.e=0,5916</p>	<p>IS- INSTITTII SI SERVICII</p>	<p>PO.T. propus=40% C.U.T.propus=1 REGIM MAXIM 3 nivele supraterane (S+P+2)- constructie existenta CAMIN CULTURAL Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de aliniament stradal (laturanord) – retragere existenta 13m din front str Fabricii -fata de limitele laterale (est si sud) se mentine retragerea existenta si se propune zona verde de protectie de 1,5m si 5 m ,amenajata fata de limita -fata de drum interior(limita vest) –mentine retragere existenta la 8,4m . Accesul auto pe aceasta parcela se poate propune si direct din str Fabricii . Accesul pe parcela este existent prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc=259 mp Sd= 686mp Se recomanda pe aceasta parcela lucrari de REABILITARE , SCHIMBARE DE DESTINATIE , MODIFICARI INTERIOARE si CONSERVARE a cladirii CAMIN CULTURAL prin pastrarea suprafetelor construite si desfasurate precum si a regimului de inaltime. Se pot amenaja locuri de parcare , alei carosabile,pietonale. Se pot autoriza functiuni cu destinatie comerciala, servicii , invatamant.</p>
	<p>LOT 3=10698mp C1-PAVILION ADMINISTRATIV Sp+P+1 (Sc=642mp, Sd=1645mp) C3-CANTINA P+2 (Sc=290mp Sd=580mp) Total suprafete existente : Sc=932mp Sd=2225 mp</p>	<p>IS- INSTITTII SI SERVICII</p>	<p>PO.T. propus=40% C.U.T.propus=1 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limitele laterale (nord si sud) se mentine retragerea existenta a cladirilor existente si se propune (pentru cladirile noi) –retragere de 15m cu zona verde de protectie amenajata fata de limite -fata de limita posterioara (est) se pastreaza retragerile existente ale cladirilor iar pentru cladirile noi se propune o retragere de 15m cu</p>

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

	<p>PO.T. e=8,71% C.U.T. e=0,2079</p>		<p>zona de protectie de 5m amenajata fata de limita -fata de drum interior(limita vest) –mentine retragere existenta la 3,8m iar pentru cladirile noi se propune o retragere de 10 m. Accesul pe parcela este existent prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc=3347 mp Sd=8473 mp</p>
	<p>LOT 4=5000mp C6-DEPOZIT MATERIALE (Sc=Sd=537mp) PO.T.e=10,74% C.U.T.=0,1074</p>	<p>ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE</p>	<p>PO.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limitele laterale (nord si sud) – retragere 15 m cu zona verde de protectie de 5 m amenajata fata de limita -fata de drum interior(limita vest) –retragere 10m pentru cladiri noi -fata de limita posterioara (est) – se pastreaza retragerea existenta de 6,70m cu zona verde de 5m amenajata fata de limita Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc= 1556 mp(datorita retragerilor impuse) Sd=5463 mp</p>
	<p>LOT 5=15499mp C8- STATIE BORCANE P+1(Sc=1572mp, Sd=3224,64mp)- se desfiinteaza in baza AD nr 1/18.03.2021 PO.T. e=0,00% C.U.Te=0,00</p>	<p>ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE</p>	<p>PO.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limitele laterale (nord si sud) – retragere 15 m cu zona verde de protectie de 5 m amenajata fata de limita -fata de drum interior(limita vest) –retragere 10m pentru cladiri noi -fata de limita posterioara (est) – se pastreaza retragerea existenta de 6,70m cu zona verde de 5m amenajata fata de limita Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m.</p>

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

			<p>NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel (DUPA DESFIINTAREA CLADIRII C8-STATIE DE BORGANE – in baza A.D. nr 1/18.03.2021)</p> <p>Sc= 7388 mp(datorita retragerilor impuse)</p> <p>Sd=18598 mp</p>
	<p>LOT 6=895mp P.O.T. e=0,00% C.U.Te=0,00</p>	<p>TE-ECHIPARE EDILITARA</p>	<p>P.O.T. propus=30% C.U.T.propus=0,5 REGIM DE INALTIME - in functie de necesitati tehnologice. Spatii verzi : 20% Retrageri: -fata de limita posterioara (est) – retragere 5m zona verde de protectie amenajata fata de limita Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se mai poate construi astfel: Sc=268 mp Sd=447 mp</p>
	<p>LOT 7=7281 mp</p>	<p>C-CIRCULATII</p>	<p>Drum de acces cu latimea de 8,20m cu doua benzi de circulatie si un trotuar de 1,20m pe o parte , ce face legatura intre str. FABRICII si str.HORTICULTURII. P.O.T. max propus = 0,00% C.U.T.max propus=0,00</p>
<p>67220 TURDA S teren total 19746 mp</p>	<p>NOTA: ACEST TEREN NU SE PARCELEAZA</p>	<p>ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE</p>	<p>P.O.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limitele laterale (nord si sud) – retragere 15 m cu zona verde de protectie de 5 m amenajata fata de limita -fata de drum interior(est) –retragere 10m pentru cladiri noi -fata de limita posterioara (vst) – retragere minim 15m cu zona verde de 5m amenajata fata de limita Accesul pe parcela se realizeaza prin intermediul drumului interior LOT 7 S=7281mp , drum cu latimea de 8,20m. NOTA : Pe acesta parcela se poate construi astfel (DUPA DESFIINTAREA CLADIRII C1-DEPOZIT NISIPURI – in baza A.D. nr 1/18.03.2021)</p>

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

			Sc= 11847 mp Sd=23695 mp
67221 TURDA S teren 8011 mp 67222 TURDA S teren 6730 mp 66941 TURDA S teren 9685mp	ALIPIREA ACESTOR LOTURI INTR-UN SINGUR LOT IN SUPRAFATA DE 24426mp AU FOST VANDUTE CATRE : SC PLAST TECHNIK SRL cu sediul social in CLUJ- NAPOCA str CALEA BACIULUI nr 47C-47E jud CLUJ CUI : R010056610 J12/2244/1997	ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE Cladiri existente C1- 67222 ATELIER MECANIC P+1 (Sc=2565mp, Sd=2884mp) C1-66941 HALA IMBUTELIERE OXIGEN P (Sc=Sd=756mp)	SE PROPUNE ALIPIREA CELOR TREI LOTURI Cad 67221 , cad 67222 si cad 66941 REZULTA UN TEREN: LOT 1=24426 mp PO.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri pentru cladiri noi/extinderi: -fata de limitele laterale (nord) – retragere 15 m cu zona verde de protectie de 5 m amenajata fata de limita -fata de limita laterala sud – se pastreaza retragerea existenta de 12 m cu zona verde de protectie 5m amenajata fata de limita -fata de drum interio(est) –retragere 10m pentru cladiri noi si se pastreaza aliniamentul existent de 9 m la cladirea existenta ATELIER MECANIC -fata de limita posterioara (vest) – retragere minim 15m cu zona verde de 5m amenajata fata de limita -fata de str HORTICULTURII –aliniament propus la 15m Accesul pe parcela nou formata dupa alipire se realizeaza direct din str HORTICULTURII. Necesarul de locuri de parcare se vor amenaja in interiorul lotului nou format.
66792 TURDA S teren total 3047mp	ACEST LOT NU SE DEZMEMBREAZA C1-FABRICA DE OXIGEN P (Sc=Sd=445mp) PO.Te=14,60% C.U.Te=0,1460 ACEST LOT A FOST VANDUT LA : SC DIREN EXIM SRL CUI RO 13354034 J2000001000120 Sediul social in CLUJ- NAPOCA str PADURII NR 2 AP 14, jud CLUJ	ID-UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	PO.T. propus=60% C.U.T.propus=1,2 REGIM MAXIM 2 nivele supraterane (S+P+1) Spatii verzi = 20% Retrageri : -fata de limita posterioara (nord) – mentinere retragere existenta 0,00m -fata de limitele laterale (est) – se pastreaza retragerea existenta 6,40m si pentru cladiri noi retragere de 6,40m cu zona verde de protectie 1m amenajata fata de limita -fata de limita laterala (vest)-mentinere retragere existenta 0,00m si pentru cladiri noi retragere de 5,00m cu 1m zona verde de protectie amenajata fata de limita -fata de str HORTICULTURII (sud) –retragere 15m pentru cladiri noi Accesul pe parcela este existent si se realizeaza

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

			din str HORTICULTURII. NOTA : Pe acesta parcela se poate construi astfel: Sc= 1229 mp Sd= 3211 mp
66793 TURDA Steren total 168mp	P.O.T. e=0,00% C.U.Te=0,00		P.O.T. e=0,00% C.U.Te=0,00

INTERVENTII ASUPRA ZONELOR INDUSTRIALE conform STUDIU DE URBANISM pentru STABILIREA ZONELOR PENTRU OPERATIUNI DE REGENERARE URBANA CONFORM PREVEDERILOR OUG NR 183/2022 aprobat prin HCL nr 259/2023

- pentru zonele de regenerare urbana aferenta zonelor industriale dezafectate sau zonelor cu cai ferate ce necesita reconfigurari in vederea dezvoltarii urbanistice durabile , se pot derula urmatoarele activitati : reconfigurarea sistemului parcelar si al tramei stradale , cu rezervarea de terenuri pentru zone verzi , institutii publice , locuinte de serviciu , lucrari de decontaminare a zonei , regenerarea infrastructurii si serviciilor de transport in zona aferenta caili ferate inguste (aflate in vecinatatea nordica a amplasamentului)
- atragerea in zona a activitatilor economice nepoluante
- amenajarea de centuri verzi cu rol de protectie
- cresterea activitatilor economice locale dintre care : arta sticlei care poate aduce o crestere economica locala , servicii medicale , servicii de cultura si invatamant.
- amenajarea ansamblului CALE FERATA INGUSTA TURDA-ABRUD care pastreaza traseul si detine un potential turistic si economic semnificativ pt o operatiune de regenerare urbana cu scop turistic si de agrement .
- modernizarea structurii rutiere :str FABRICI (asfaltata la data intocmirii PUZ-ului) a fost prinsa intr-un program de regenerare a infrastructurii si serviciilor de transport public , implementarea unui sistem integrat de protectie privind mobilitatea durabila adresata pietonilor , transportului public , bicicletelor atat sub aspectul spatiilor cat si al dotarilor si serviciilor aferente , revitalizarea spatiilor publice prin amenajari , mobilier urban, iluminat public , proiect de modernizare a strazii FABRICII care interfereaza cu CALEA FERATA ingusta (proiect in derulare pana in 2030)
- reabilitarea BLOCULUI CFR-str FABRICII nr 71C – aflat in imediata vecinatate a amplasamentului studiat – prin cresterea eficientei energetice a cladirii .

INDICATORI URBANISTICI

UTR : I3 – subzona IS – INSTITUTII SI SERVICII

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=1,0

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

regim de inaltime maxim 2 nivele supraterane S+P+1 se pastreaza S+P+2 pentru lotul cu constructie CAMIN CULTURAL existenta.

UTR : I3 – subzona ID – PRODUCTIE SI DEPOZITARE

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 60%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=1,20

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

regim de inaltime maxim 2 nivele supraterane S+P+1

UTR : I3 – subzona TE –ECHIPARE EDILITARA

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 30%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=0,50

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

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

In functie de necesitatile tehnologice

UTR : I3 – subzona C –CIRCULATII

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT max = 0%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT max=0,00

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Nu e cazul

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 în zona terenului studiat este existent atat dinspre str FABRICII cat si dinspre str HORTI-CULTURII- strazi interioare ale localitatii.

7.2. Accesul la loturile din interiorul zonei parcelate se realizeaza de pe terenul LOT 7 in suprafata de 7281 mp ce corespunde SUBZONEI –C – CIRCULATII drum cu latimea de 8,20m .

Aceasta zona destinata drumului LOT 7 va deservii toate loturile existente si nou propuse prin parcelarea propusa prin prezentul PUZ .

Structura rutiera a aleii este formata din beton .

De regula pe o parcela/lot se pot prevedea un singur acces pietonal si 1-2 accese auto . Accesul carosabil pe parcela va avea latimea cuprinsa intre 3,5m si 7,00m .

7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.4. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor 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 cladirilor (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrica , telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

8.6. Firidele de bransamente vor fi inzidite in structura imprejmuirilor de la strada, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor sau pe terenul destinat circulatiilor. (LOT 7- SUBZONA C)

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

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

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

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

9.1. Parcelele vor avea formele propuse prin prezentul PUZ . Se pot face alipiri sau dezmembrari de loturi dar cu respectarea regulamentului de construire propus prin prezentul PUZ

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri, parcuri/gararii

10.1. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală și carosabilă din interiorul parcelelor din cadrul zonei parcelate vor fii utilizate ca spații verzi.

In interiorul zonelor parcelate , pentru fiecare lot in parte se vor asigura un minim de 20% zone verzi amenajare si zone verzi de protectie atat la frontul strazii Fabricii cat si zona verde de protectie amenajata de 5m fata de limitele laterale ale terenului studiat prin PUZ . Arborii si arbustii ce se vor planta se vor intretine/ toaleta periodic .

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

- 10.2. Imprejmirile se vor realiza din garduri transparente bordate cu garduri vi(spre strazile carosabile) si garduri transparente intre proprietati, dar cu respectarea condițiilor de acces (o latime coprinsa intre 3,50m si 7,00m).
- 10.3. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone .
- 10.4. La toate loturile se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor in functie de specificul fiecarei activitati desfasurate in cadrul fiecarui lot confor R.G.U. nr 525.
- 10.5. Amplasarea parcajelor si garajelor, in interiorul parcelelor, fata de cladirile invecinate se va face avându-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- 10.6. Intrarile și ieșirile la garaje/zona de parcare, din interiorul parcelelor , vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Ușile/portile de la accesese auto pe proprietate se vor deschide doar spre interiorul parcelelor sau sistem de deschidere a portilor - culisant. Accesese auto in interiorul parcelelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazilor .
- 10.7. Rampele de acces in garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarelor , creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Intocmit
Arh. DANIELA DUMITRIU

