

atelierLFV  
arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design  
CUI: 35893854  
RO55BTRLRONCRT0344001601  
m\_ [+4] 0740324617  
@\_ atelier.lfv@gmail.com  
[www.atelierlfv.ro](http://www.atelierlfv.ro)



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

<b>Denumirea investiției:</b>	<b>P.U.Z.- Parc Municipal</b>
<b>Amplasament:</b>	jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii
<b>Beneficiar:</b>	Primăria Câmpia Turzii
<b>Adresa beneficiar:</b>	Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, jud. Cluj
<b>Proiectant general:</b>	SC Atelier LFV SRL-D

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. Rolul RLU

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. El este act de autoritate al administrației publice locale, precizând elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire în zona studiată, cu privire la:

- Zonificarea funcțională;
- Trama stradală și profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul și regimul de înălțime a construcțiilor;
- Indicii de ocupare și utilizare a terenurilor;

Prevederile prezentului P.U.Z se vor supune - P.U.G. mun. Câmpia Turzii .

### I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, împreună cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91. Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Anterior elaborării prezentului studiul urbanistic, au fost elaborate și avizate următoarele:

- PUG mun. Câmpia Turzii

- ridicare topografică
- studiu geotehnic

### *I.3. Domeniul de aplicare*

I.3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

I.3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în Estul mun. Câmpia Turzii, între str. Parcului și Pârâul Racoșa, identificat cu C.F. 55136 , C.F. 55137 , C.F. 55101 , C.F. 55104 , C.F. 53638 , cu o suprafață totală de 205 644 mp., făcând parte din “zona parc orășenesc”.

I.3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- “zona parc orășenesc” – conf. PUD aprobat prin HCL nr. 5 din 25.01.1999

I.3.4. Prevederile din prezentul regulament sunt principii de bază care vor fi aplicate pe parcursul proceselor de avizare , autorizare și realizare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.

I.3.5. Prezentul regulament este parte integrantă din documentația PUZ împreună cu planșele desenate, componente ale acestei documentații de urbanism. Primăria mun. Câmpia Turzii va trebui consultată în orice problemă care necesită clarificări în ceea ce privește realizarea construcțiilor.

I.3.6. Activitatea de construire în zonă se va face după următoarele recomandări:

- a) construirea cu prioritate pe terenurile libere;
- b) realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar, pentru funcționarea corectă, în ansamblu, a zonei;
- c) asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei;
- d) asigurarea infrastructurii căilor de acces și circulație.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

În perimetrul zonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului ce variază între 25% și 35%, în funcție de destinația imobilului; învățământ cu un procent maxim de ocupare maxim al terenului de 55 % și amenajarea peisageră a parcului municipal.

### *II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit*

II.1.1. Construirea și amenajările aferente investiției trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

II.1.2. Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

### *II.1.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu se respectă prevederile art. II.1.1 și II.1.2.

**II.1. 4** Se vor respecta în continuare prevederile PUG mun. Câmpia Turzii referitoare la protejarea patrimoniului natural și construit.

## **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **II. 2.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la realizarea construcțiilor:**

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

Se vor utiliza structuri și materiale de construcție ușoare pentru evitarea solicitărilor extreme asupra terenului.

### **II. 2. 2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor**

Clasa de importanță este III iar categoria de importanță este normală "C". Conform normativului P 100/92, Amplasamentul se încadrează în:

- zona seismică "F" având  $K_s=0,10$  g și perioada de colț  $T_c=0,7$  s.

- zona climatică IV – conf. NP 074/2014

- încărcări date de zăpadă: în conformitate cu SR EN 1991-1-3/NA 2006, „Acțiuni generale – Încărcări date de zăpadă”, amplasamentul se încadrează în „zona 1” (interval de recurență IMR = 50 ani).

- Pentru încărcări date de vânt valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu,  $q_b$  în kPa, având IMR = 50 de ani, este 0.4, conform „Codului de proiectare.Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.

Verificarea calității materialelor componente și a betoanelor se va face în conformitate cu prevederile din NE 012-99.

Se vor respecta prevederile din **Legea 10-1995 privind calitatea în construcții**.

Pentru lucrările din beton și beton armat pe diferite faze de execuție care devin lucrări ascunse, verificarea calității trebuie consemnată în “Registrul de procese verbale pentru verificarea lucrărilor ce devin ascunse”. Nu se admite trecerea la o nouă fază de execuție înainte de încheierea procesului verbal de calitate referitor la faza precedentă dacă aceasta urmează să devină o fază ascunsă.

Se va întocmi “Cartea construcției” în care se va ține cont de prevederile **HG 273/14.06.1994** privind aprobarea regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții – anexa 6.

Clădirile se vor executa numai cu condiția existenței unei documentatii avizate de catre **Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii** respectiv a existenței **Autorizației de construire** cu valabilitate în termen.

### *II. 2. 3. Lucrări de organizare de șantier*

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Depozitarea de materiale pe domeniul public, sau degradarea domeniului public sunt interzise și pasibile de amenzi contravenționale conform legilor aflate în vigoare. Pentru perioada cât se folosește domeniul public pentru lucrări de organizare de șantier, investitorul va obtine autorizație de la Primărie și va contribui la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

### *II. 2. 4. Cerințe privind izolarea termică și economia de energie*

Construcțiile vor fi proiectate și realizate în urma efectuării unui calcul prealabil al performanței energetice a clădirilor conform legislației aflate în vigoare.

Analiza performanței energetice se va structura pe trei părți, astfel:

- a) – „Anvelopa clădirii”, indicativ Mc 001/1 – 2006,
- b) – „Performanța energetică a instalațiilor aferente clădirii”, i. Mc 001/2 – 2006, c) III – „Auditul și certificatul de performanță a clădirii”, indicativ Mc 001/3 – 2006,

Totodă, pentru autorizarea lucrărilor, se va ține cont Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor.

### *II. 2. 5. Cerințe privind izolarea fonică*

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plănșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

### *II. 2. 6. Apărarea interesului public*

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

La trasarea limitelor proprietăților se vor menține distanțele de siguranță și protecție pentru căile de circulație rutieră și a zonelor cu interdicție de construire conform prezentei documentații.

## **III Generalități**

- III.1. Zona instituții și servicii de interes public (**ISP**) cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse- subzona instituții și servicii de interes public propuse (**ISP3 și ISP4**);

Zona spații verzi, agrement, protecție (SV) cuprinde: subzona spații verzi publice – scuaruri, parcuri **(SV2)**;

### III. 2

#### Pentru ISP:

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, învățământ, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, sport, turism, comerț și servicii.

ISP3 și ISP4 - zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse fără necesitatea elaborării unor alte documentații de PUZ / PUD, în exteriorul zonei construite protejate.

#### Pentru SV:

Funcțiunea dominantă: SV2 - spații verzi – scuaruri, parcuri, loisir cotidian / săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimat, sport – joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban;

### III. 3. *Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:*

ISP3+ISP4 - circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară;

SV2 - alimentație publică, mobilier urban (foișoare/ pavilion, pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă, terenuri de sport, alei, accese, parcuri, circulație pietonală iluminat public și rețele tehnico-edilitare.

## IV. Utilizarea funcțională a terenurilor

### IV.1. *Utilizări premise:*

ISP3+ISP4 - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. III. 2 și III. 3 ).

SV2 - locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10 % din teren; - pavilioane de expoziție, foișor pentru oficierea cununiilor civile, lectură, club, teatru în aer liber, wc public, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren. - alei, piste pentru biciclete / role – circa 10 % din teren;

### IV.2. *Utilizări permise cu condiții:*

SV3 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă: - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km); - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);

- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, stații de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră și feroviară);

- lucrări pentru amenajarea versanților / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase,

cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;

- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;

- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

#### IV.3 Utilizări interzise:

ISP3+ISP4 - unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat; - unități agro-zootehnice; - abatoare; - stații de întreținere auto; - curățătorii chimice; - construcții provizorii de orice natură; - depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SV3: - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de captări de apă, circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

#### IV.4. Interdicții temporare de construire se stabilesc până la:

ISP3+ISP4+SV2 - schimbarea modului de folosință și refacerea fertilității solului pe bază de studii de specialitate, pe terenurile cu eroziune;

- realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă la ploi torențiale, pe terenurile cu risc mare și mediu de inundabilitate cu ape pluviale;

- efectuarea lucrărilor de desecare - drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului, îndiguiri și lucrări pedoameliorative (se recomandă construcții fără subsol și plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante plop și arin), pe terenurile cu risc mare și mediu de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice;

- realizarea de studii de specialitate pentru sistemul de supraveghere și monitorizare a digului râului Arieș, pe terenurile cu risc de inundare prin revărsarea apelor de suprafață;

- elaborarea de studii geotehnice (se recomandă executarea fundațiilor mai adânci decât stratul de tasare) și refacerea canalizării apelor pluviale, pentru excluderea scurgerilor accidentale, pe terenurile cu risc mediu-mare de tasare;

#### IV.5. Interdicții totale de construire (cu excepția spațiilor verzi) se stabilesc pe terenurile cu:

ISP3+ISP4+SV2

- risc ridicat de producere de prăbușiri (se interzic: construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă și evitarea trepidațiilor. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese);

- zone naturale protejate (păduri, zone propuse pentru împădurire, cursuri de apă);

- zone de siguranță față de căile de comunicație: - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;

- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - surse de apă subterane / de suprafață;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

#### IV.6 Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

##### ISP3:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 1000 mp;
- front minim la stradă de 30,0 m (cu excepția parcelelor amplasate la capatul strazilor înfundate, dar care respectă celelalte condiții);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

##### ISP4:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 1000 mp;
- front minim la stradă de 30,0 m (cu excepția parcelelor amplasate la capatul strazilor înfundate, dar care respectă celelalte condiții);
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

##### SV2:

Se impune o suprafață de min. 26 mp / locuitor, pentru spații verzi în intravilan.

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	min		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	
<b>Total spații verzi de folosință generală-intravilan</b>					<b>15,0</b>	

	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	Min 2,0 mp / locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	Min 10% mp/ bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren

9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

SV2 - Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

#### **IV.7 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accese auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

##### **ISP3**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6.00 m.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor nu trebuie precizată specific printr-o altă documentație PUZ / PUD.

##### **ISP4**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 2.00 m.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ.

Poziția concretă a construcțiilor nu trebuie precizată specific printr-o altă documentație PUZ / PUD.

##### **SV2**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

În cazul particular pentru parcela cu nr CAD: 55101 ( zona destinată pentru amenajarea unui skate park) se va face abstracție de retragerea minima de 10.00 m și se va respecta codul civil.



#### IV.8 Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele.

##### ISP3+ISP4

Se va menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la streșină / cornișă.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la streșină / cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară este de minim 6,00 m, excepție făcând construcțiile din zona ISP4 unde se aplică regula unei distanțe minim egală cu 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la streșină / cornișă.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la streșină / cornișă.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor, în interiorul aceleiași parcele, se va face cu respectarea distanței minime obligatorii între clădiri (distanța egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele,  $D = H$ ). Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Curțile vor avea o suprafață de minim 20% din parcelă, dar nu mai puțin de 30 mp. În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp, se va asigura obligatoriu accesul autospecialelor pentru intervenții în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

##### SV2

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,  $D = H$ . Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

#### IV.9 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

##### ISP3 +ISP4

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord.

Toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15 grade. Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## SV2

Pentru construcțiile de alimentație publică se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord. Bibliotecile se vor orienta nord.

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15 grade.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

## *IV.10 Circulații / accese carosabile*

### ISP3+ISP4

La construcțiile administrative / financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori / vizitatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesul consumatorilor / vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

La toate categoriile de construcții de învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interioarul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

În cazul construcțiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### SV2

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interioarul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### *IV.11 Circulații / accese pietonale*

#### ISP3+ISP4 +SV2

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Leșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( $h=0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

#### *IV.12 Necesarul de parcaje*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525 / 1996 republicată în 2002.

##### ISP3+ISP4

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

##### SV2

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și min. 1 copac / 2 parcări;

#### *IV.13 Înălțimea maximă a clădirilor*

##### ISP3+ISP4

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3 niveluri supraterane , adică următoarele variante: P+2E ( S+P+2E) , D+P+E , dar înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.

SV2: P- parter

#### *IV.14 Aspectul exterior al clădirilor*

##### ISP3+ISP4

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei: - fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; - se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperișului la clădirile cuplate / înșiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); - folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele / anexele trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

##### SV2

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### *IV.14 Condiții de echipare edilitară*

##### ISP3+ISP4 +SV2

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
  - se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de brânșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
  - orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
  - orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

#### IV.15 Spații plantate

##### ISP3+ISP4

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren; excepție făcând zona ISP4 unde aceste spații vor ocupa min. 20% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
De partea ferestrelor	5,0	1,5
De partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	min		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	
<b>Total spații verzi de folosință generală-intravilan</b>					<b>15,0</b>	

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### IV.16 Împrejmuiri

##### ISP3+ISP4

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu grilaj decorative ( exclusiv lemn) , de 1,50 m înălțime și cu soclu opac de 30 cm, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 1,80 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. (Proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă, și folosirea de culori stridente / sclipicioase.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul.

##### SV2

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim 1,20 metri înălțime și vor fi dublate de gard viu;

- sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricate, din tablă, și folosirea de culori stridente / sclipicioase.

#### IV.17 Procentul maxim de ocupare al terenului

##### ISP3

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, în cadrul parcelelor va fi de:

- POT = max. 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- POT = max. 40% pt. construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;
- POT = max. 35% pentru construcții de turism;
- POT = max. 25% pentru construcții de învățământ și culte;
- POT = max. 25% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

##### ISP4

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, în cadrul parcelelor va fi de:

- POT = max. 60% pentru construcții de învățământ/ grădiniță/ creșă;

SV2

- POT maxim = 15% - pt. construcții

- POT maxim = 35% - pt. subzonele destinate activităților sportive tip skate park și terenuri pentru sport

*IV.18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)*

ISP3

- CUT = max. 1,20 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț, sport, turism (12 m la cornișă / streașină);

- CUT = max. 1,00 pentru construcții de învățământ și culte (12 m la cornișă / streașină);

- CUT = max. 1,00 pentru construcții de sănătate și asistență socială (12 m la cornișă / streașină);

ISP4

- CUT = max. 1,10 pentru construcții de învățământ/ grădiniță/ creșă;(12 m la cornișă / streașină);

SV2

- CUT maxim = 0,30 – pt. construcții

- CUT maxim = 0,40 – pt. subzonele destinate activităților sportive tip skate park și terenuri pentru sport

## V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Zona instituții și servicii de interes public (**ISP**) cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse- subzona instituții și servicii de interes public propuse (**ISP3 și ISP4**);

Zona spații verzi, agrement, protecție (SV) cuprinde: subzona spații verzi publice – scuaruri, parcuri (**SV2**);

## VI. – CONCLUZII

Prezenta documentație are menirea de a asigura schimbarea destinației parcelelor cu nr. C.F. 55136 , C.F. 55137 , C.F. 55101 , C.F. 55104 , C.F. 53638 – și de a crea o nouă subzonă de instituții și servicii – ISP4.

Vor fi necesare derogări de la reglementările PUG Câmpia Turzii astfel:

- amenajarea unui nou drum ce va deservi parcelele din Sud-ul zonei studiate;



- adoptarea unei lățimi de 10,0 m pentru drumul nou creat incluzând câte un trotuar de 1,5 m. Se prevede o zonă de întoarcere la capătul drumului.

Se vor realiza documentații de specialitate pentru racorduri la utilitățile edilitare astfel:

- pentru energie electrică - prin racordare și prelungire pe strada nou creată până la construcțiile propuse;

- pentru apă/ canal- prin racordare și prelungire pe strada nou creată până la construcțiile propuse.

- pentru gaz- prin racordare și prelungire pe strada nou creată până la construcțiile propuse.

Se propun construcții moderne, confortabile cu aspecte la nivelul pretențiilor europene încadrându-se în specificul zonei și în specificul programului de arhitectură.

Se propun sisteme constructive fiabile, cu adaptare la condițiile de fundare specifice.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia,  
dupa aprobarea în Consiliul Local.

[illegible]