

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL- : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SEDIU  
ADMINISTRATIV IN CAMIN DE BATRANI tip HOTEL,  
MANSARDARE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE si FOISOR  
Campia Turzii, strada Retezatului nr. 2, judetul Cluj**

**I. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste ,  
explicita 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 HGRnr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei  
publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent proprietarului  
sau beneficiarului acestora

**2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si  
normativelor in vigoare.

**3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea  
executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se  
va desfasura dupa cum urmeaza:

- a) pe terenul prevazut in prezentul studiu exista o cladire administrativa pentru care se va schimba  
destinatia in CAMIN pentru BATRANI. Se va respecta parcelarea existenta cu respectarea  
conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. si regulamentul local de urbanism.

**II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului**

4.1. Functiunea principala a zonei IPS2 : functiunea dominanta de institutii si servicii de interes public  
existente si propuse : administrative, financiar bancare, cultura, culte sanatate, asistenta sociala, invatamant,  
spost, turism, comert, servicii, locuinte. Functiune se pastreaza in cazul de fata functiunea va fi cea de asistenta  
sociala

Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in  
beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi plantate sau  
inierbate.

4.3. Schimbarea de destinatie se face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al  
volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural local, in stilul natural existent.

4.4. In incinta caminului de batrani se pot construi anexe cu structura usoara tip foisoare , terase  
acoperite, pentru activitati in aer liber.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau  
naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-  
edilitare aferente

5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre zonele verzi,  
casele vor avea trotuare etanse in jurul constructiei si alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Construcțiile existente care se vor mansarda se vor face cu expertizarea clădirii existente și sondaje geotehnice realizare lângă infrastructura. Construcțiile anexa cu structura ușoară se pot realiza fără fundații, pe o placă radier turnată după îndepărtarea stratului vegetal.

#### **6. Reguli de amplasare și rețageri minime obligatorii :**

6.1 Construcțiile existente sunt amplasate în interiorul parcelelor, izolate, respectând alinierea cu clădirile învecinate.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Accesul la proprietate, este existent și realizat de pe drumuri publice, str. Retezatului și str. A. Vlaicu.

7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, spre curtea interioară se pătrunde la o distanță de min 3 m între clădirea principală și anexa.

7.3. Accesul în curte se păstrează și se modernizează. Accesul se va face din aleea carosabilă situată în partea de est și din str. A Vlaicu situată în partea de vest.

7.4. Poziția accesului în curte va fi determinată de poziția parcarilor sau a aleii de acces.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii ( bransamentele) . Bransamentele sunt existente și se vor reabilita.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

9.1. Parcela este existentă cadastrată are o formă regulată.

9.2. Nu se pot crea alipiri sau reparcelări.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

10.1. Terenurile neutilizate pentru construcții, circulația pietonală sau carosabilă vor fi utilizate ca spații verzi și plantate cu arbori, arbuști, gazon.

10.2. Împrejmuirile se vor reabilita cu parapet între 0-1,5 m și panouri transparente la stradă, cu înălțimea constantă de max 2.3 m pe latura E,S și V, și o înălțime de max 1,8 m spre N . Spre N se poate executa și împrejmuiri cu panouri pline.

10.3. Pentru plantări se vor utiliza specii autohtone.

### **III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Zone funcționale, unități teritoriale de referință**

11.1. Teritoriul studiat în prezentul P.U.Z. este situat în unitatea de referință IPS2

11.2. Zonificarea funcțională a zonei studiate cuprinde : o zonă funcțională, cu suprafață de 1569 mp

### **IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚII**

#### **12. Zona locuințe individuale de tip urban UTR**

12.1. Utilizarea funcțională a zonei:

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

- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z.

- Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor: construcția este existentă amplasată în interiorul incintei la distanță de 3,9 m față de limita proprietății la nord, respectiv la distanță de 6,45 m față de limita carosabilului str. Retezatului , la distanță de 9,77 m față de limita proprietății la vest, respectiv la distanță de 12,17 m față de limita carosabilului str. A. Vlaicu, la distanță de 9,63 m față de limita proprietății la sud și la distanță de 3,95 m față de limita proprietății la est, respectiv la distanță de 11,60 m față de blocul de locuințe din str. Retezatului nr.4. Schimbarea de destinație și mansardarea clădirii fără modificarea secțiunii transversale a clădirii nu influențează negativ structura clădirii existente și nici vecinătățile

- Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public : existent

- Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) : este existentă cu retragere de 9,75 m față de aliniament str. A Vlaicu și 3,9 m față de aliniament str. Retezatului.

- Retragera față de vecinătăți, accese

Retragere față de vecini : 0,6 m față de S ; 3,95 m față de E

Acces la parcela :nord, est si vest

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insoirea cladirilor.

BILANT TERITORIAL EXISTENT prin PUG aprobat ISP2

H max : +12 m la cornisa

REGIM DE INALTIME EXISTENT :P+1

POT max : 50% pentru amenajari sportive

POT max : 40% pentru administrative, financiar-bancare, cultura, comert

POT max : 35% pentru turism

POT max : 25% pentru invatamant si culte

POT max : 20% pentru sanatate si asistenta sociala

C.U.T.max : 1,2 pentru administrative, financiar-bancare, cultura, comert

C.U.T.max : 1,0 pentru invatamant si culte

C.U.T.max : 1,0 pentru sanatate si asistenta sociala

BILANT TERITORIAL PROPUS

POT nu se modifica privind cladirile principale : 39,9%. Se propune construirea unui foisor cu structura demontabila pe placa de beton : 41,8% (inclusiv foisorul demontabil)

CUT propus: 1,10

REGIM DE INALTIME PROPUS :P+1+M

H max cornisa : nu se modifica +6.57 ( fata de CTA +7.12 m)

### 13. Cai de comunicatie

13.1.Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2.Reglementari:

- Strada A. Vlaicu si Str. Retezatului sunt existente avand in subteran toate utilitatile.
- Amenajarea acceselor se va face in conformitate cu Standardul Roman H 10144-4-1995-
- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Parcarile pentru personal se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
- Parcarile pentru public : Sunt existente in lungul str. Retezatului pe partea nordica

13.3. Conditii de amplasare

- Circulatia majora in zona este asigurata de str. existente, strazi cu utilitati subterane si supratereane existente. Prin lucrarile propuse nu se afecteaza carosabilul sau trotuarele adiacente.

Pentru reabilitarea bransamentelor se vor realiza proiecte individuale cu aviz din partea domeniului public si a politiei rutiere.



Intocmit : Arh. Zamblau R.