

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **aferent întocmire PUZ** **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ** **UTR LFC – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației **PUZ în vederea construirii unui imobil cu funcțiune mixtă : locuințe colective, servicii și comerț (A utila > 100 mp)** în municipiul Câmpia Turzii.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor în vederea construirii unui imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective, servicii și comerț (A utilă>100 mp), amenajări exterioare, împrejmuire, racorduri și branșamente utilități. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Câmpia Turzii.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

I.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Câmpia Turzii;

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea Teritorială de Referință propusă:

UTR LFC – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

III.1. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe: locuințe colective (max 8 apartamente). Funcțiunile complementare sunt de servicii și comerț.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament : locuințe colective (8 apartamente), funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- Servicii
- Comerț
- Circulație pietonală și carosabilă;
- Parcări, garaje;
- Grădini;
- Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții și amenajări de echipare edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise extinderi/ adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depăși 30 mp suprafața construită la sol;
- Mansardarea podurilor, pe bază de expertiză tehnică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Discotecă, club;
- Unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale/ abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale locuințelor colective având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc;
- Lucrări de terasament care pot produce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare fără încăperi sanitare în clădire;

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Să aibă front la stradă de minim 10,00 m pentru clădiri cuplate și pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelei să fie de minimum 200 mp pentru clădiri cuplate și pentru clădiri izolate;
- Să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Să aibă acces auto și pietonal asigurat printr-o cale de circulație publică;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 10,00 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pe latura nordică, clădirea se va retrage cu minim 1,00 m față de limita parcelei prin Acord vecin apropiere limite, fara goluri (Cod civil).

Pe latura sudică, clădirea se va retrage față de limita parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streășină/ cornișă.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

cornişă / streăşină a celei mai înalte între ele, $D=H$).

Distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanţa dintre două ferestre aşezate faţă în faţă nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Se va asigura gabaritul necesar intervenţiilor în caz de incendiu (lăţime=3,80 m şi înălţime=4,20 m). Pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcelă și până în partea din spate a acesteia se va realiza printr-o alee semicarosabilă. În partea din spate a construcției se va organiza o parcare pentru locuitori. Pentru a facilita circulația auto în această zonă se propune realizarea unui T de întoarcere.

Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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 lăţime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lăţime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevrarea scaunului rulant) și înălţime de max. 0,20 m. Înălţimea liberă de trecere, sub obstacole izolate va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie 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%.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Pentru funcțiunea de locuire, se va prevedea 1 loc de parcare la 1 apartament.

Pentru construcțiile de locuire, vor fi prevăzute locuri de parcare publice pentru vizitatori după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 3 apartamente locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Pentru funcțiunea de comerț și servicii, se va prevedea 1 loc de parcare la 100 mp utili servicii și comerț).

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim: P+2E.

Înălțimea construcțiilor, măsurată în oricare punct al clădirii pornind de la solul natural, înainte de începerea lucrărilor și până la cornișa/streașina acoperișului, lucrările tehnice, coșuri de fum și alte suprastructuri fiind excluse, este de 10.00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

Se poate utiliza tâmplărie de aluminiu/ pvc/ lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane/ logii, cu condiția să trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Se interzice: imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii, imitarea materialelor naturale (ex. piatra, lemn, simulări de paramente), folosirea de culori stridente și sclipicioase, utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, etc.), amplasarea de firme din tablă/ autocolante, dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor, amplasarea firmelor pictate pe calcane.

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

Se vor promova materiale și construcții contemporane.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă – Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică de apă a localității, în baza unui proiect de specialitate.

Canalizarea – Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și direcționate spre conductele existente. Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și direcționate spre spațiile verzi. Apele meteorice de pe platformele carosabile și pietonale vor fi direcționate către spațiile verzi.

Alimentarea cu energie electrică - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu căldură - Construcția va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Gospodărire comunală - toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

Rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

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 branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri. Orice intervenție asupra rețelelor 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 de sub trotuar. Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală. Suprafața rezervată pentru anexe gospodărești va fi de 2,00 mp / 3 apartamente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate. Se vor identifica, păstra și verifica toți arborii la fiecare 4,00 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. Pentru funcțiunea de locuințe colective, suprafața minimă rezervată pentru spații plantate va fi de 30,00 mp/ap. Pentru funcțiunea de comerț și servicii, suprafața rezervată pentru spații plantate va fi de 2-5% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea parapetul cu înălțimea de până a 150 cm, din beton, zidărie de cărămidă sau piatră, finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/ artificială, cărămidă aparentă sau gresogranit cu textură care imită piatra naturală. Înălțimea maximă la structură va fi de +2,00 m față de cota trotuarului.

Împrejmuirea între proprietăți va avea înălțimea maximă +2,20 m față de cota terenului amenajat al solicitantului.

Structura împrejmuirii se va realiza din: stâlpi metalici, zidărie de cărămidă sau piatră, beton armat finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/ artificială, gresogranit cu textură care imită piatra naturală.

Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/ translucide sau opace tip plexiglass, polycarbonat, lemn sau sticlă. Panourile pot depăși structura stâlpilor până la cota de 2,30 m față de trotuar. Este interzisă folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la împrejmuirile de la stradă. Pentru împrejmuirile laterale între proprietăți se pot folosi închideri din tablă cutată. Pentru împrejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul în scris al vecinului.

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

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

III.3.SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,05.

iunie 2023

Întocmit,
arh. stag. Ioana Cufteac

Șef proiect,
arh. urb. Paula Gosav