

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII**

Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj

Denumire proiect: - PLAN URBANISTIC ZONAL – Desfiintare corp C3 și  
Construire 30 de unități locative destinate tinerilor  
marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii

Amplasament: - Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii,  
Jud. Cluj

Beneficiar: - MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Proiectant: - S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca

Faza Proiect: - P.U.Z.

Cluj- Napoca – 2024

Denumire proiect: - **PLAN URBANISTIC ZONAL – Desfiintare corp C3 și Construire 30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii**

Amplasament: - **Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii, Jud. Cluj**

Beneficiar: - **MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**

Proiectant: - **S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca**

Faza Proiect: - **P.U.Z.**

**COLECTIV DE ELABORARE**

- Urbanism: arh. Cosmin CHIȘU
- Studiu topo: PASCU Alexandru
- Studiu geo:



### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

S.C."ARCHI-TECH DESIGN" S.R.L. cu sediul in Cluj-Napoca, strada Andrei Șaguna, nr. 34-36, Parter, ap.2 cu atribut fiscal R, număr de ordine in Registrul Comerțului : J12/1584/12.06.2003 si cod unic de înregistrare 15509488, declarăm pe propria răspundere că serviciul prestat privind elaborarea proiectului pentru obiectivul de investiție :

***"PLAN URBANISTIC ZONAL – Desfiintare corp C3 și Construire 30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii"***  
***Beneficiar : MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII***

la care se refera prezenta declarație este in conformitate cu următoarele legi, normative, standarde si indicatoare :

- LEGEA 50/1996 - republicată (modif. si complet.)
- ORD. 77/N/96 - privind reg. de verificare al proiectelor
- H.G. 525/1996 - privind aprobarea R.U.G.
- OMS. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORD. 176/N/2000 - privind aprobarea conținutului cadru al P.U.Z.
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- CODUL CIVIL
- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUN. CÂMPIA TURZII

De asemenea s-a respectat legislația in vigoare privind clădirile cu funcțiuni complexe si normele de proiectare specifice programelor de arhitectură pentru clădiri cu specific educațional, la data elaborării documentației.

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

### **A. PIESE SCRISE:**

FOAIA DE TITLU  
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE  
FIȘA PROIECTULUI  
BORDEROU

### **vol. I - MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Disfuncționalități
- 2.9. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Valorificarea cadrului natural existent
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională
  - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**



vol. II

- i) REGULAMENT LOCAL DE URBANISM EXISTENT
- ii) REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. (R.L.U.)

vol. III – ANEXE (studii, avize, etc.)

**B. PIESE DESENATE:**

PLANSA 1 – Plan de încadrare în P.U.G.

PLANSA 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

SCARA 1:500

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA 1:500

PLANSA 4 – REȚELE EDILITARE

SCARA 1:500

PLANSA 5 – CIRCULAȚIA TERENURILOR

SCARA 1:500

Întocmit:  
arh. Cosmin Chișu



vol. I

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>P.U.Z. - Desfiintare corp C3 și Construire 30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii</b>
Beneficiar	<b>MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII,</b> jud. Cluj
Proiectant:	<b>S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L.,</b> str. A. Șaguna, nr. 34-36, ap. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Data elaborării:	2024

*Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, jud. Cluj și este elaborată în conformitate cu prevederile legii 350/2001 actualizată și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului.*

#### 1.2. Obiectul documentației

Obiectul prezentei documentații este elaborare Planului Urbanistic Zonal Zonal în vederea desfiintării corp C3 și construire a **30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii** cu un regim de înălțime P+1+M, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj, inițiativa a primarului Municipiului..

Scopul promovării investiției prin faza de P.U.Z. este și acela de a încadra obiectivul în cadrul prevederilor P.U.G. privitor la regimul de aliniere, modul de amplasare, respectiv necesitatea circulației unor terenuri.

*Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.*

#### 1.3. Surse documentare

- H.G. 525/1996 – PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM
- P.U.G. Mun. Câmpia Turzii și R.L.U. aferent
- Studii de fundamentare
- Studii aprofundate geotehnice și topografice.
- Analizele SUAT

- Proiecte de investiții imobiliare în zonă
- Posibilități de extindere a intravilanului orașului

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

**Prevederile documentațiilor de urbanism elaborate anterior, pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului:**

Suprafața de teren studiată a fost reglementată anterior prin P.U.G. Municipiul Câmpia Turzii:

- Amplasamentul studiat se afla parțial în subzona **UID2** – unități de producție și depozite existente și parțial în subzona **LFCm1** - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în zona de protecție a monumentelor istorice

**Situația juridică a terenului:**

Terenul se afla în proprietatea Municipiului Câmpia Turzii conf. extras C.F. 53911/Câmpia Turzii. În cadrul corpului C3 propus pentru demolare există o locuință proprietate privată conf. contract nr. 104/28.09.2007 în suprafață de 22,21 mp precum și cota indiviză de 6,77 % din suprafața de folosință a imobilului, ce va fi expropriată pe cauza de utilitate publică. Toate celelalte locuințe sunt în proprietatea Municipiului Câmpia Turzii.

### 2.2. Încadrare în localitate

**Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona propusă pentru realizarea investiției, este un teren de 10,899 mp., aflat în intravilanul municipiului, cu acces din strada Vasile Goldiș. Poziția acestei zone în cadrul localității este prezentată în planșa 1.

**Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:**

Zona studiată se situează în sud-estul municipiului Câmpia Turzii, pe strada Vasile Goldiș strada ce deservește zona și dotările existente și propuse din vecinătatea amplasamentului.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente privind morfologia și geografia terenului sunt detaliate în studiile de specialitate anexate (studii topo, geo etc).

Vegetația în zonă este compusă din arbori de înălțime mare și medie ce agrementează zona.

### 2.4. Circulația

Circulația în zonă este relativ fluentă pe toată suprafața luată în studiu. Strada Vasile Goldiș este o stradă cu două benzi de circulație auto și trotuare pietonale, asfaltată de curând.

Traficul s-a intensificat considerabil în ultimii ani datorită sporirii numărului de autovehicule la nivelul orașului, precum și schimbării graduale a specificului zonei, dar și la nivelul întregului municipiu prin modificări funcționale necontrolate (schimbări cu caracter demografic și economic la nivelul orașului).

Problema lipsei locurilor de parcare este destul de acută, mai ales în zonele rezidențiale, dorindu-se o rezolvare imediată a acestui neajuns prin inițiative private și ale consiliului local.



Se vor respecta prescripțiile referitoare la conformarea Străzii Vasile Goldiș, artera principală de circulație în zonă care asigură și accesul pe amplasamentul propus.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### Folosința actuală a amplasamentului studiat:

(Conform PUG Mun. Câmpia Turzii aprobat prin HCL 119/2012)

- I. Subzona funcțională **UID2** – *unități de producție și depozite existente*
- II. Subzona funcțională **LFCm2** - *locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în zona de protecția a monumentelor istorice*

*regulamentele acestor subzone sunt prezentate detaliat în cap. II – i) R.L.U. existent*

## 2.6. Echipare edilitară

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă la nivelul străzii. Din această cauză trebuie analizată întreaga suprafață pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitățile necesare din punct de vedere edilitar.

## 2.7. Probleme de mediu

### Relația cadru natural cadru construit:

Cadrul construit propus trebuie să fie în concordanță cu cel natural, având în vedere unicitatea zonei în oraș și potențialul mare pe care îl posedă.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Conform studiului geotehnic anexat, stabilitatea terenului este asigurată, condițiile de conformare ale unor viitoare investiții în zonă fiind prezentate în concluziile acestui studiu.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Patrimoniul istoric și natural care necesită protecție (nu doar interdicția construirii, ci și regularizare și punere în valoare) sunt propunerile de conservare, restaurare și protecție a fondului construit cu valoare istorică precum și propunerile de amenajare a spațiului verde existent, concretizate în regulamentele urbanistice existente și propuse.

## 2.8. Disfuncționalități

Amintim faptul că aceste subzone precum și cele adiacente au suferit mutații majore în ultimii ani, necesitând o analiză critică și propuneri de actualizare.

De asemenea, este necesară sporirea unor noi zone de locuințe de tip urban cu precădere a celor sociale, care să asigure nevoile funcționale ale orașului, prin refuncționalizare unor zone existente în traseul orașului Câmpia Turzii.

Zonele învecinate sunt zone de producție și depozitare și rezidențiale, cu locuințe individuale P până la P+2, locuințele colective fiind puțin prezente în zonă, deși există solicitări numeroase în acest sens, iar zonele verzi aferente zonei studiate fiind într-un proces de revitalizare prin inițiative ale municipalității.

În urma analizării studiilor de fundamentare, problemele cele mai acute sunt:



- defuncționalizarea zonei în special pe amplasamentul propus care actualmente este utilizat ca zonă de locuire deși acesta este destinat unităților de producție și depozitare

#### **UID2**

- lipsa unor construcții de locuințe cu caracter social la nivelul localității (locuințe sociale)
- starea actuală precară a amplasamentului propus și exploatarea necorespunzătoare a acestuia
- lipsa unei concordanțe între funcțiuni și a unei treceri gradate de la zonă de locuințe la zonele comerciale și dotări și industrie.
- continuă defuncționalizare a zonelor și subzonelor orașului, datorate expansiunii zonelor de locuințe în zonele „foste industriale” și migrării spre periferie.

### **2.9. Opțiuni ale populației**

- Revitalizarea și reabilitarea urbanistică a zonei.
- Generarea unei zone rezidențiale în special de locuințe sociale colective
- Refuncționalizarea unor zone funcționale existente cu potențial redus de dezvoltare
- Crearea unor noi spații de locuințe și dezvoltarea serviciilor și comerțului (care implică oferte de locuri de muncă), precum și a dotărilor aferente funcțiunilor dominante. (învățământ, instituții publice, sănătate, etc)
- Necesitatea unor amenajări peisajere și zone de promenadă.
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei;

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma analizării studiilor de fundamentare, problemele cele mai acute sunt:

- lipsa unor terenuri care să permită dezvoltarea zonelor rezidențiale și dotărilor aferente pentru o zonă urbană de importanță și potențial de dezvoltare.
- lipsa unei concordanțe între funcțiuni și a unei treceri gradate de la zonă de locuințe la zonele comerciale și dotări și industrie.
- continuă defuncționalizare a zonelor și subzonelor orașului, datorate expansiunii zonelor de locuințe în zonele „foste industriale” și migrării spre periferie.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza prin amenajarea spațiilor verzi existente și propuse și amenajarea unor parcuri pt. investițiile propuse pt. dezvoltarea urbanistică a zonei.

### **3.3. Modernizarea circulației**

#### **Organizarea circulației:**

Se vor respecta categoriile actuale ale străzilor, respectiv în majoritate căi de circulație secundară cu două fire, câte unul pentru fiecare sens.

Este obligatorie decongestionarea traficului la intersecția străzilor de acces în zona studiată și cea care mărginește limita u.t.r.-urilor, unde vizibilitatea este foarte redusă. Se vor respecta prescripțiile referitoare la conformarea Străzii Vasile Goldiș, artera principală de circulație în zonă care asigură și accesul pe amplasamentul propus, Soluția recomandată pentru asigurarea accesului și amenajarea parcajelor necesare investiției, precum și pentru celelalte loturi adiacente amplasamentului, este realizarea unei



artere de circulație auto și pietonala de incintă asfaltată, cu o 2 benzi (2x3,5m) și trotuare (1,5m) din str. Vasile Goldiș ce va asigura accesul la fiecare construcție de pe amplasament. Gabaritele și modul de realizare ale acestora se vor executa pe baza unor proiecte specifice în etapa de avizare.

**Organizarea circulațiilor pietonale** (piste de bicicliști, condiții speciale pentru persoanele cu handicap):

Pietonalele existente sunt considerate adecvate circulației pietonilor în zonă, existând propuneri pentru amenajarea unor pietonale extinse și închiderea circulației auto pe anumite străzi din zonă și crearea unor spații de loasir și promenadă atât de dorite în spațiile urbane moderne.

De asemenea, spațiile urbane și clădirile propuse vor fi adaptate exigentelor persoanele cu handicap.

### 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### **Funcțiunea solicitată de investitor:**

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal – pentru demolarea unor construcții existente și construirea unui ansamblu de locuințe sociale colective cu un regim de înălțime P+1E+M, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj, pe str. Vasile Goldiș.

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic a funcțiunilor rezidențiale și dotări pt. locuire.

În prezent, zona studiată se încadrează parțial în indicativ **LFCm2** – *subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente* și parțial în **UID2** – *subzona unitatilor de producție și depozite existente* stabilite prin P.U.G. Câmpia Turzii.

Prevederile actuale nu permit dezvoltarea judicioasă a zonei, impunând restricții asupra conformării unor obiective considerate esențiale pentru dezvoltarea zonei, cum ar fi spațiile de locuit.

Soluția propusă vine în întâmpinarea necesităților actuale ale zonei prin revitalizarea unui lot valoros exploatat necorespunzător, impunând noi reglementări, ținând cont de studiile urbanistice preliminare. Acestea au drept scop eliminarea disfuncționalităților identificate și au condus la următoarele principii de lucru :

- generarea unei zone rezidențiale în special de locuințe sociale colective
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Se propune astfel pentru întregul lot în discuție schimbarea utilizării funcționale actuale parțiale din **UID2** – *subzona unitatilor de producție și depozite existente* în **LFCM** – **locuințe colective propuse, cu regim mediu de înălțime P+2 - P+4**

și instituirea unui regulament actualizat în concordanță cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Câmpia Turzii).

*Zonele și subzonele adiacente amplasamentului își vor păstra reglementările prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.*

#### **Descrierea funcțiilor:**

Tema de proiectare care sta la baza acestui studiu a fost stabilită de comun acord cu autoritățile locale și principalul investitor (MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII). Ele se înscriu în funcțiunea de locuințe colective, prevăzută prin zonificarea funcțională din P.U.G.. Astfel,

alături de locuințele și dotările existente, obiectivul propus vine în completarea funcțională a zonei :

- **5 CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE COLECTIVE (P+1E+M) – total 30 apartamente**  
TOTAL A. constr. 770,80 m.p.

- **Dotări și amenajări exterioare**
  - 21 locuri de parcare
  - alei auto
  - alei pietonale
  - spații verzi amenajate, plantatii, arbori, etc.
  - spații de joacă
  - împrejmuire
  - iluminat exterior

#### **Descrierea soluției:**

Amplasarea noului obiectiv este determinată în mare măsură de morfologia terenului și relațiile cu spațiul existent.

Se propune pentru lotul în discuție desființarea corpului C3 și realizarea a 5 construcții de locuințe sociale colective (proiecte-tip) a câte 6 apartamente fiecare însumând un număr total de 30 de apartamente cu un regim de înălțime P+1E+M, considerându-se soluția ideală, în ideea exploatării în limitele legale a terenului și asigurarea rentabilității investiției. În cadrul corpului C3 propus pentru demolare există o locuință proprietate privată conf. contract nr. 104/28.09.2007 în suprafață de 22,21 mp precum și cota indiviză de 6,77 % din suprafața de folosință a imobilului, ce va fi expropriată pe cauza de utilitate publică.

Construcțiile existente care în prezent au funcțiunea de magazine sau anexe vor fi refuncționalizate în locuințe (P).

Noile construcții de locuințe sociale se vor dispune în sistem cuplat (înspre S-V) și înșiruit (înspre N-E) accesul la construcții realizându-se prin intermediul unei alei auto/pietonale.

Soluția volumetrică a compoziției propune prin forme simple sugerate de specificul programului și nevoile funcționale aferente, imaginea a trei respectiv două volume alăturate. Imaginea clădirilor nu contravine cu aspectul celorlalte construcții din zonă.

Suprafața construită desfășurată a ansamblului social propus va fi de aprox. 770.80 m.p.

Traseele pietonale propuse vor fi ambinate de spații verzi, parcaje pentru 21 autoturisme, spații plantate, precum și diverse structuri de amenajări peisagere.

#### **Bilanț teritorial propus:**

S teren = 10.899,00 mp.

S construit total = 3.042,00 mp.

S desfășurat total = 4.839,00 mp.

POT = 27,91 %

CUT = 0,45

#### **Regimul de construire propus:**

Se vor respecta prescripțiile regulamentului urbanistic local aferent PUZ pentru subzona

**LFCM** - locuințe colective propuse, cu regim mediu de înălțime P+2 - P+4,

*Regulamentul este prezentat detaliat în cap. II – ii) R.L.U. propus*



**Bilanț teritorial propus:**

C.F nr.53911/Câmpia Turzii					
NR. CRT.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROBUS	
		(m.p.)	(%)	(m.p.)	(%)
1.	CONSTRUCȚII	3185,00	29,22	3042,00	27,91
2.	ALEEI AUTO	1540,00	14,13	1995,00	18,30
2.	ALEEI PIETONALE	-	-	386,00	3,54
3.	PARCAJE AUTO	-	-	250,00	2,30
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	1168,00	10,72	2800,00	25,69
5.	TEREN VIRAN	5006,00	45,93	2426,00	22,26
	TOTAL	10899,00	100,00	10899,00	100,00
P.O.T. existent =29,22%			P.O.T. propus = 27,91%		
C.U.T. existent = 0,32			C.U.T. propus = 0,45		
S. teren total (conf. C.F.) = 10.899,00 mp. S teren destinat investiție = 10.899,00 mp. S construită total = 3042,00 mp. S construită desf. total= 4836,00 mp. REGIM ÎNĂLȚIME PROBUS - P+1+M NR. PARCAJE - 20 locuri					

**Costul pentru realizarea investiției:**

- lei cu TVA

**Lucrări necesare de sistematizare verticală:**

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

**3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Parcela neamenajată se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.
- Rețele existente pe amplasament vor fi restructurate pe cheltuiala investitorului.

- Se vor respecta categoriile actuale ale strazilor, in majoritate cai de circulatie secundara cu doua fire, cate unul pentru fiecare sens si realizarea unei artere de circulatie auto si pietonala asfaltata cu 2 benzi (6m) si trotuare (1,5 m) din str. Vasile Goldis, care sa asigure accesul auto si pietonal pe lotul propus pentru realizarea investitiei. Gabaritele si modul de realizare ale acestora se vor executa pe baza unor proiecte specifice in etapa de avizare.

### 3.6. Protecția mediului

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:**

Activitatea care se desfășoară in zonă nu prezintă riscuri asupra mediului sau populației, nici surse de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Soluția propusă nu generează riscuri naturale. Se vor respecta prevederile legale privind protecția mediului si evitarea tuturor factorilor de risc.

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate:**

Apelor uzate vor fi evacuate in condiții de maximă siguranță pentru mediu prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului fiind tratate la stația de epurare a orașului.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor:**

Deșeurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special amenajate, si se vor transporta de către o firmă specializată, la rampele de colectare.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de mal, plantări de zone verzi:**

Nu este cazul. Se propun doar amenajări ușoare (plantații stradale, scuaruri si alei).

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi:**

Se propun amenajări ușoare, alei pietonale, benzi verzi la nivelul pietonalelor, etc.

#### **Valorificarea potențialului turistic:**

Se va realiza prin oferta de spatii de cazare in regim de apartamente de închiriat. Acest tip de spatii se adresează si societarilor comerciale care își desfășoară activitatea in zona ca spatii de cazare pt. personal.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Propunerea revitalizează spațiul studiat in prin aducerea in atenția comunității a unei zone cu potențial de exploatare in domeniul zonelor rezidențiale, in prezent dispartate la nivelul zonelor funcționale ale orașului. Astfel pe lângă locuințele tradiționale de tip urban, propunerile sporesc potențialul socio-economic al zonei, devenind treptat obiective de interes local.

### 3.8. Impactul socio-economic

Pe langa aspectele de ordin urbanistic expuse anterior, implementarea investitiei propuse va aduce reale beneficii si in plan economic prin crearea unor noi locuri de munca pe durata executiei si ulterior acesteia dar probabil cel mai important impact va fi in plan socio-cultural prin asigurarea unor spatii de locuit la standarde moderne pentru tinerii marginalizati, contribuind semnificativ la combaterea fenomenului de excluziune sociala.



### 3. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuare a întregii zone rezidențiale.

În această zonă potențialul dezvoltării unei zone de locuire, în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trăsăturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și ca investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit:

arh. Cosmin CHIȘU





vol. II

**i) REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM EXISTENT u.t.r. - UID2**

**Capitolul 1 - Generalități**

**Art.1.** Zona unităților de producție industriale și de depozitare (**UID**) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite)

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente **UID2**;

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei

- activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport existente și propuse.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: producție manufacturieră; depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară pe o distanță de 50 - 300 m, în funcție de procesul tehnologic.
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / CF, se va obține avizul organelor competente.

**Art.6.** Utilizări interzise:

- unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, unități productive incomode prin traficul generat sau cu risc tehnologic; unități agro-zootehnice; abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile; 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 rapidă a apelor meteorice.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc până la:

- 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, îndigui 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;
- elaborarea PUZCP în zonele construite protejate delimitate prin acest PUG; obținerea avizului MAPN, MI, SRI în zonele limitrofe unităților speciale / sub
- 2400 m distantă în extravilan;
- elaborarea PUZ / PUD - urilor pe terenurile cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse și pe terenurile solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții totale de construire se stabilesc pe terenurile cu:

- 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:
  - 12 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;

### Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

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

**întreprinderi micro/mici (1-9 / 10-49 angajați):**

- front la stradă de minimum 20,00 m;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

**întreprinderi mijlocii (50-249 angajați):**

- front la stradă de minimum 30,00 m;
- suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;



- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

**Întreprinderi mari (peste 250 angajați):**

- front la stradă de minimum 50,00 m;
- suprafața minimă a parcelei de 3000 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

**Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

12 m din axul drumului pentru DN;

12 m din axul drumului pentru DJ;

10 m din axul drumului pentru DC;

20 m din marginea ecartamentului pentru CF; pe fiecare parte a acestora.

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

**Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele**

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).

**Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

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.

**Art.13. Circulații / accese carosabile**

Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, vezi planșele D1-D2.

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

**Art.14. Circulații / accese pietonale**

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.

1,0 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.

Ieșirile 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.

#### **Art.15. Necesarul de parcaje**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare la 25 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
  - 1 loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
  - 1 loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă va fi stabilită prin PUZ/PUD, în funcție de procesul tehnologic, se recomandă 12,00 m.

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

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 pasteșe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);

folosirea culorilor stridente și sclipicioase;

utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.) ;

utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului

sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;

utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

#### **Reguli impuse:**

Restaurarea identică sau cu transformări vizează consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru



soclu/trepte exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streășinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

#### *Materiale:*

##### Soclu

se va păstra / repara;

se interzice utilizarea gresiei, faianței;

##### Tâmplărie

se vor păstra tâmplăriile ferestrelor tradiționale existente; în cazul înlocuirii se va prelua profilul tâmplăriei inițiale;

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.

##### Tencuieli / zugrăveli

în câmp continuu pereții se vor trata unitar, cu materiale și culori identice pt. tot nivelul clădirii, indiferent de numărul de proprietari;

tencuielile și zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiționale;

în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelată", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agreementului tehnic acordat în România;

calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;

se interzice vopsirea / zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe fațadele clădirilor;

se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;

##### Elemente decorative fațadă

elementele decorative din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb); elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;

elementele decorative deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice; elementele decorative din feronerie (balustrade, grilaje, parapete, console, mânere) vor fi păstrate / înlocuite cu unele noi, identice;

##### Acoperiș / șarpantă

în cazul mansardării unui pod, se va respecta volumetria și geometria acoperișului, iar învelitoarea va fi din țiglă;

se interzice folosirea azbocimentului, tablei zincate și a învelitorilor bituminoase; pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor tradiționale, sau a ferestrelor de mansardă;

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;

toate elementele decorative metalice de prindere a burlanelor și a jgheaburilor de pereții zidăriei, respectiv vazoane și parafrunzare vor fi recondiționate și păstrate;



#### Firme / reclame

- se interzice amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;

#### Curți interioare / ganguri

se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare; se impune eliminarea suprafețelor betonate din curțile interioare și pavarea acestora cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;

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

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 va trata unitar întreaga fațadă folosind aceleași materiale și culori la tâmplărie, respectându-le pe cele inițiale.

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;

imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe 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.

#### Art.18. Condiții de echipare edilitară

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 bransament (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.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelor edilitare publice, cu respectarea distanțelor de protecție sanitară aferente.



Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

#### Art.19. Spații plantate

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol: de separare a secțiilor cu procese de producție specifice; de filtru protector; de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali); de odihnă și echilibru psihologic; estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar). Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Se va planta:

- 1 arbore /100 mp gazon;
- 1 arbore / 4 locuri de parcare;
- gard viu de 1,20 metri înălțime în jurul parcarilor;

#### 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

#### Art.20. Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente tratate decorativ cu înălțimea de max. 2,00 m (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat.

#### Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului

**UID2**

POT max. admis = 65%;

#### Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

**UID2**

CUT max. = 1,30 (h max. = 12 m la streășină)

vol. II

**II) REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PROPUȘ - R.L.U.**

u.t.r. - **LFCM**

**CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

**Art.1.** Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC):

- Subzona locuințelor colective și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate **LFCM**

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

**LFCM**

- locuințe colective propuse, cu regim mediu de înălțime P+2 - P+4;

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutiia este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- grădini;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt.copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

**CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

**Art.4.** Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;



- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- mansardarea cu un nivel a locuințelor colective cu mai mult de P+3 niveluri este condiționată de montarea unui ascensor pe fațadă;

*Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conf. Lege 422 / 2001 modif.) sunt:*

- toate lucrările care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, Indicatoare,

#### **Art.6. Utilizări interzise:**

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale / abatoare;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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;
- 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 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 rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### **Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc până la:**

- 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 freactice;
- 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;



elaborarea PUZCP în zonele construite protejate delimitate prin PUG; obținerea avizului MAPN, MI, SRI în zonele limitrofe unităților speciale / sub 2400 m distanță în extravilan

- elaborarea PUZ / PUD - urilor pe terenurile cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse și pe terenurile solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8. Interdicții totale de construire** se stabilesc pe terenurile cu:

- 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:
  - 12 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
  - aducțiuni a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Art.9. Caracteristici ale parcelelor** (suprafață, formă, dimensiune)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum:
  - 20 m - pentru locuințe P+2;
  - 30 m - pentru locuințe P+4;
- suprafața minimă a parcelei
  - 800 mp - pentru locuințe P+2;
  - 1200 mp - pentru locuințe P+4;
- adâncimea parcelei:
  - min. 30 m - pentru locuințe P+2;
  - min. 40 m - pentru locuințe P+4;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

**Art.10. 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.

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

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;



- 10 m din axul drumului pentru DC;
  - 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m

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

**Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele**

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 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 măsurată la streșină / 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 streșină / cornișă.

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 cornișă / 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 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).

**Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

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

**Art.13. Circulații / accese carosabile**

Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, vezi planșele D1-D2.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

**Art.14. Circulații / accese pietonale**

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.

1,0 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.

Ieșirile 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/portilor situate la parterul clădirilor.

#### **Art.15. Necesarul de parcaje**

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+1+M - P+4

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente. Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

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 pastişe 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.

#### **Art.18. Condiții de echipare edilitară**

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 branșament (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.

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.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,0 mp / 3 apartamente;
- 2,0 mp / locuință unifamilială

#### **Art.19. Spații plantate**

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

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

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.

Parcările 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.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate/cuplate/înșiruite:
- 45 % din Steren
- locuințe colective și semicolective:
- 30 mp/ap;

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

**Art.20. Împrejmuiri**

Terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,20 m (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

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.

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

**Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:**

POT = max. 30% pentru locuințe colective P+2;

POT = max. 20% pentru locuințe colective P+4;

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)**

CUT = max. 1,00 (P+2 -10 m la cornișă sau streășină);

CUT = max. 1,80 (P+4 -15 m la cornișă sau streășină);

