

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

| Descriere  | Tip atribut     |
|--|-----------------|
| Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu | <b>ZFP11_UL</b> |

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

| Descriere  | Tip atribut   |
|--|---|
| Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare                                | <b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare, Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime</b>   |
| Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu | Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor de locuire. |

|   |   |
|---|---|
| Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU) | <p>Zona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor de locuire. Aceste zone se găsesc în afara teritoriilor constituite, grupate în trei zone mari, în nord-est, în vest și în sud. Ele au fost introduse în intravilan prin PUG 2012 și au fost modificate prin PUG 2026 prin reglarea limitelor subzonelor și a intravilanului pe care îl mărginesc precum și prin introducerea sau scoaterea unor terenuri din subzona funcțională. Față de 2012 a existat o dezvoltare ușoară prin urbanizarea progresivă a mai multor terenuri sau prin densificarea unor loturi lungi, provenite din foste parcelări agricole sau rurale.</p>   |
| Utilizări admise  | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 4 unitati locative pe parcelă</li> <li>♦ Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)</li> <li>♦ Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire</li> <li>♦ Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦ Accese pietonale și carosabile;</li> <li>♦ Modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;</li> </ul>  |
| Utilizări admise cu condiționări  | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii.</li> <li>♦ Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.</li> <li>♦ În cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente.</li> <li>♦ Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții).</li> <li>♦ Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale.</li> <li>♦ Se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).</li> </ul> |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Utilizări interzise           | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu conditionari.</li> <li>♦Depozite exterioare de orice natură;</li> <li>♦Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>♦Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</li> </ul>  |
| Caracteristici ale parcelelor | <p>Datorită parcelarului agricol neconform pentru zone urbanizate, a lipsei căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente, terenurile incluse în această subzonă, pentru a fi construibile, au nevoie de PUZ, cu respectarea prevederilor Capitolului 4 al RLU și a prevederilor prezentului articol.</p> <p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Locuințe individuale înșiruite - 150mp</li> <li>♦Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp</li> <li>♦Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦Învățământ - 1000mp</li> <li>♦Sănătate - 1000mp</li> <li>♦Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Locuințe înșiruite - 10m</li> <li>♦Locuințe cuplate sau izolate - 12m</li> <li>♦Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦Învățământ - 20m</li> <li>♦Sănătate - 20m</li> <li>♦Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m</li> </ul> |
| Amplasarea clădirilor față de aliniament | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Conform PUZ</li> <li>♦Se recomandă retragerea clădirilor cu cel puțin 5 m de la aliniament.</li> <li>♦Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.</li> <li>♦Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p> | <p>Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.</p> <p>Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.</p> |
| <p>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>                 | <p>♦În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>  |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Circulații și accesuri      | <p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata</p> <p>♦In cazul parcelarilor noi, dimensionarea circulatiilor va tine cont de prevederile Cap. 8 si a Cap. 11 din prezentul regulament</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.</p> |
| Staționarea autovehiculelor | <p>♦Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.</p> <p>♦Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă; pentru celelalte funcțiuni, se va asigura minimul de locuri de parcare, conform <b>Anexei 3 a prezentului regulament</b></p> <p>♦În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | <b>12</b>  |
| Regimul de înălțime a clădirilor         | <b>P+2</b>   |
| Aspectul exterior al clădirilor          | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;</li> <li>◆ fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>◆ tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>◆ fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>◆ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.</li> </ul> |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Condiții de echipare edilitară | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin propunerea de soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, care se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz;</li> <li>♦ În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual;</li> <li>♦ Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite;</li> <li>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦ Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor.</li> <li>♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori împermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> </ul> |
|--------------------------------|---|



|   |   |
|---|---|
| Spații libere și spații plantate                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafața totală.</li> <li>♦ Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni, inclusiv zone de urbanizare, în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor (estimat) și un minimum de 5% spații verzi publice.</li> <li>♦ Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%.</li> <li>♦ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire.</li> <li>♦ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</li> <li>♦ Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</li> <li>♦ Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</li> </ul> |
| Împrejmuiri                                       | <b>Se vor respecta prevederile Subcapitolului 11.2 din prezentul regulament</b>   |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)      | <b>35%</b>  |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | <b>0.7</b>  |