




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

- VARIANTA DRAFT -

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Denumire proiect:	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, inclusiv Regulament local de urbanism al mun. Câmpia Turzii	
Etapa 2	PUG PRELIMINAR	
Beneficiar	Primăria Municipiului Câmpia Turzii	
Proiectant	S.C. Daedalus Proiect S.R.L.	
Număr contract	Primăria Municipiului Câmpia Turzii: 17/13.03.2024 DAE: 357U-S/2024	
Şef proiect complex	prof. emerit dr. arh. Florin MACHEDON	
Şef proiect urbanism	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Manager de proiect	arh. urb. Alexandru CRISTIAN	
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		
Proiectant de specialitate	S.C. Daedalus Proiect S.R.L.	
Responsabil livrabil	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Întocmit	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN arh. Iulia Hurducaş	
Data	AUGUST 2025	

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

CUPRINS PARTEA I ȘI II

PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE	7
1. DOMENIU DE APLICARE	7
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	8
3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII	9
PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT;	12
6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC; ..	17
7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII;	21
8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII;	21
9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ;	21
10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII;	23
11. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE: AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE.	24

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpia Turzii cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului, atât în intravilan, cât și în extravilan, conform prevederilor legale.

1.3. Aplicarea continuă și riguroasă a prevederilor prezentului Regulament precum și a pieselor însoțitoare acestuia cade în sarcina administrației publice locale, în vederea asigurării condițiilor de întreținere, conversie, restructurare și dezvoltare echilibrată și coerentă a fondului construit, în corelare cu toate documentele de planificare și strategie elaborate de către municipalitate.

1.4. Autoritățile publice județene vor lua act de elaborarea și aprobarea prezentei documentații și se vor îngriji de corelarea și coordonarea altor documentații de rang similar sau superior, elaborate în zona de influență a municipiului Câmpia Turzii, în așa fel încât coerența dezvoltării sustenabile socio-urbanistică a regiunii să fie atinsă și menținută.

1.5. Emiterea Certificatelor de Urbanism se va realiza pe baza prevederilor prezentei documentații, asigurându-se în toate situațiile corelarea cu prevederile legale aplicabile, precum și cu intențiile de dezvoltare stabilite de către municipalitate.

1.6. Prin Certificatul de Urbanism emis, se fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și a pieselor aferente Planului Urbanistic General, precum și a planurilor de urbanism, după caz, avizate și aprobate potrivit legii.

1.7. Autorizațiile de Construire vor putea fi emise direct, în baza prevederilor Planului Urbanistic General, acolo unde prezentul Regulament cuprinde reglementări specifice privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar elaborarea de planuri de urbanism nu este prevăzută ca fiind obligatoriu de realizat.

1.8. Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, administrația publică locală poate solicita, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, elaborarea de documentații de urbanism.

Elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD poate fi obligatorie atunci când:

1.8.1. terenul prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii, dimensiuni și construcții existente anterior aprobării prezentului Regulament

1.8.2. suprafețele de teren ce nu au fost sistematizate și viabilizate și asupra cărora se impune modificarea sau reorganizarea parcellarului cu sau fără realizarea concomitentă de demersuri privind obiectivele de utilitate publică prevăzute sau evaluate drept necesare.

1.8.3. Se schimbă regimul juridic, economic sau tehnic al terenului cuprins în cadrul aceleiași UTR.

1.9. Dreptul de construire este condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, după caz, necesare funcționării coerente a zonei și îndeplinirea cumulativă a condițiilor urbanistice și procedurale specifice pentru astfel de demersuri, potrivit prevederilor legale.

1.10. Dreptul de construire mai poate fi condiționat, în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.11. Modificarea prin PUZ elaborat pentru părți ale unei U.T.R. sau Subzone Funcționale a reglementărilor aprobate prin PUG trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

2.2. În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z/P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII

3.1. CONDIȚII DE APLICARE

3.1.1. Regulamentul Local de Urbanism preia din prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază, amendează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Câmpia Turzii.

3.1.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții prevăzute și/sau complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.1.3. În cazul dezvoltării unor funcțiuni incompatibile cu caracterul urban al zonelor definite ca intravilan al municipiului Câmpia Turzii prin prezenta documentație - *ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, zone aferente gospodăriei comunale, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, zone industriale poluante sau generatoare de trafic greu* - reglementarea acestora se va putea realiza doar pe baza de PUZ aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să greveze de servituți (zone de protecție, zone de siguranță, etc.) intravilanul propus prin PUG.

3.1.4. Odată cu aprobarea prezentei documentații PUG, modificări ale prevederilor acestuia se vor putea opera conform prevederilor legale, în baza documentațiilor urbanistice, elaborate cu urmărirea liniilor directare enunțate de prezenta documentație sau ținând cont în mod justificat de modificări ale condițiilor și intențiilor de dezvoltare estimate la elaborarea prezentului PUG.

3.2. INTRAREA ÎN VIGOARE

3.2.1. Prezenta documentație - parte scrisă și desenată intră în vigoare iar aplicarea reglementărilor acestuia devine obligatorie și produce efecte odată cu aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

3.2.2. Prezenta documentație abroga și înlocuiește PUG și Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL 119/20.12.2012.

3.3. SITUAȚII TRANZITORII

3.3.1. Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora, și nu se vor mai putea prelungii după expirarea perioadei de valabilitate înscrisă în cadrul acestor documente.

3.3.2. Autorizațiile emise anterior și valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei

astfel de cereri, inclusiv existența, sau nu, a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicatorii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.1. OPERAȚIUNI DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI

4.1.1. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

4.1.2. În vederea parcelării terenurilor din intravilanul unităților administrative-teritoriale, în cazul divizării unui imobil în mai mult de 3 (trei) parcele, autoritatea administrației publice locale va condiționa realizarea operațiunii de parcelare de elaborarea și aprobarea de documentații urbanistice de tip PUZ, conform legii.

4.1.3. Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se poate asigura fiecărei parcele rezultate racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice, respectiv sunt asigurate deschiderile și suprafețele minime prevăzute prin prezentul Regulament de Urbanism

4.1.4. Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect divizări ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

4.1.5. Demersul de proiectare sau construire a mai mult de patru clădiri principale pe o parcelă este considerat, din punct de vedere al autorizării construcțiilor drept parcelare și impune realizarea de documentații de tip PUZ;

4.1.6. În cazul parcelărilor pe două rânduri, acolo unde sunt permise, pentru a fi construibile, toate parcelele rezultate vor respecta cumulativ condițiile de geometrie, deservire cu utilități și acces prevăzute în prezentul Regulament.

4.1.7. În cadrul demersurilor de parcelare se va respecta pentru fiecare lot rezultat în parte, aplicarea indicatorilor urbanistici definiți prin prezentul Regulament, precum și celelalte condiții de construibilitate.

4.1.8. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Toate aceste suprafețe, vor fi complet echipate din punct de vedere edilitar și vor trece în domeniul public.

4.1.9. Acolo unde este marcată realizarea de străzi noi prin prezentul PUG, îndeosebi în zonele de urbanizare, restructurare sau în extinderile de intravilan, înainte de autorizarea construcțiilor, este obligatorie întocmirea unui PUZ, documentație care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, încadrarea funcțională, indicatori.

4.1.10. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare enunțate, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării echipării edilitare, a circulațiilor și acceselor, suprafețe de teren pentru dotări de utilitate publică (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceste suprafețe vor fi de minim 7.5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 30.000 și 150.000 mp, respectiv de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 150.000 mp.

4.1.11. În baza documentației de PUZ realizate, pentru operațiunile de reorganizare a parcelarului, se vor prezenta centralizat bilanțuri din care să reiasă cotele afectate de circulația terenurilor a parcelelor inițiale.

4.2. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR

4.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbansim și/sau alte norme și normative aplicabile.

4.2.2. Amplasarea și orientarea clădirilor va ține cont și de principiile economiei de energie, avându-se în vedere performanțele energetice ale soluțiilor tehnice alese în raport cu poziția și orientarea imobilelor;

4.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE ȘI CĂI FERATE

4.3.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, corelat cu prevederile prezentului Regulament, și a planșelor aferente:

4.3.1.1. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

4.3.1.2. parcaje, garaje (altele decât cele personale) și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

4.3.1.3. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

4.3.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

4.3.3. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la punctul precedent este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4.3.4. Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT;

5.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

Se propune clasarea ca monumente sau ansambluri istorice în urma unor evaluări tehnice de specialitate, a următoarelor obiective:

Monumente și ansambluri de arhitectură propuse

Nr. Poz.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
	CJ-II-a-B-	"Colonia Maria" - Ansamblu de locuințe pentru salariați din Industria Sârmei și Arena de tenis "Vaida Gavrilă"	Str. A. Vlaicu nr. 32,34; str. Ion Rațiu nr. 35, 37, 39, str. Duzilor nr. 1, 2; str. E. Teodoroiu nr. 1-3, 2-4, 5-7, 6, 11; Al. Castanilor nr. 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9-10	1935-1945

	CJ-II-m-B	Casă cu 4 apartamente - P+1	Str. Aurel Vlaicu nr. 32	1939
	CJ-II-a-B-	Ansamblu de locuințe colective str. Retezatului (P+2_ și str. A. Vlaicu (P+1)	Str. Aurel Vlaicu nr. 47, 49, 51, 53; str. Retezatului nr. 1, 4, 6, 8	1949-1955
	CJ-II-a-B-	Ansamblu de case parter str. G. Enescu și str. 9 Mai	Str. G. Enescu nr. 3-5, 7-9, 11-13; str. 9 Mai nr. 1-3, 2-4, 5-7, 6-8	1955
	CJ-II-m-B-	Biserica greco-catolică din Ghiriș-Arieș, după 1948 Ortodoxă nr. 1, cu hramul "Adormirea Maicii Domnului"	Str. Laminoriștilor nr. 30, la intersecția cu str. George Coșbuc	1910-1912
	CJ-II-m-B-	Biserica greco-catolică din Ghiriș-Sâncrai, după 1948 Ortodoxă nr. 3, cu hramul "Stinții Arhangheli Mihail și Gavril"	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 57. la intersecția cu str. Axente Sever	1928-1930
	CJ-II-m-B	Biserica romano-catolică din Ghiriș-Sâncrai cu hramul "Inima neprihănită a lui Iisus Hristos"	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 28	1896-1898
	CJ-II-m-B-	Casă P+1	Str. Vasile Goldiș nr. 10	
	CJ-II-m-B-	Primăria	Str. Laminoriștilor nr. 2	1945
	CJ-II-m-B-	CLpdirea de birouri P+1 "Industria Sârmei"	Str. Laminoriștilor nr. 145, în stânga față de poarta 1	1920
	CJ-II-m-B-	Hala cu acces de la poarta nr. 1 "Industria Sârmei"	Str. Laminoriștilor nr. 145, la poarta 1	1920
	CJ-II-m-B-	Dispensar medical de întreprindere	Str. Vasile Goldiș nr. 6	Sec. XX

Monumente de for public propuse

Nr. Poz.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
	CJ-III-m-B-	Muncitorul Oțelar	Piața Mihai Viteazu nr. 8, lângă intrarea în Clubul muncitoresc	
	CJ-III-m-B-	Statuia din fața Bisericii Romano-Catolice	Str. 1 Decembrie nr. 1918 nr. 28	

Monumente memoriale / funerare propuse

Nr. Poz.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
	CJ-IV-m-B-	Cimitirul Eroilor (în memoria ostașilor căzuți în cele două războaie mondiale)	Între străzile Eroilor, Gh. Barișiu, Griviței și Ardealului	1945
	CJ-IV-m-B-	Obeliscul comemorativ (în memoria ostașilor căzuți în luptele celui de-al doilea răzvoi mondial)	Parcul Central "Ionel Floașiu"	1958
	CJ-IV-m-B-	Troița din lemn ridicată în cinstea eroilor Revoluției din 1989	Scuarul din fața Primăriei	1993

Atât până la declanșarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, propunerile pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.

5.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

5.2.1. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

5.2.1.1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

5.2.1.2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

5.2.1.3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

5.2.1.4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

5.2.1.5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

5.2.1.6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

5.2.1.7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

5.2.1.8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

5.2.1.9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

5.2.2. Prevederi RLU pentru zonele cu potențial identificat situate în extravilanul localităților:

Condiționări la autorizarea investițiilor:

- a) Aviz DJC;
- b) Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferentă investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

5.3. ZONE CU PATRIMONIU CONSTRUIT, MOUMENTE ISTORICE

Lista Zonelor Construite Protejate definite conform Studiului Istoric General pe teritoriul municipiului Câmpia Turzii:

- Nucleul central: Centrul civic comunitar interbelic, Parcul central Ion Floașiu, Biserica Reformată-Calvină, Primăria, Scurul Primăriei, Conacul Paget, scuarul cu bustul lui Mihai Viteazul;
- Ansamblul de arhitectură "Colonia Maria": locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis "Vaida Gavrilă";
- Ansamblul de arhitectură: locuințe colective str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu;
- Ansamblul de arhitectură: locuințe cuplate str. George Enescu și str. 9 Mai;

Procedura de avizare/ aprobare

- Până la realizarea / aprobarea Zone Construite Protejate (PUZ-CP), orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul DJC (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) sau a Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice).
- Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acestora, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (SIR), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. Documentația de PUZ -

Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei Subzone istorice de referință.

5.4. MONUMENTE ISTORICE IZOLATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- asigurarea, după caz, a unui cadru ambiental pentru monumentele de for public sau a celor memoriale/funerare, degajat de elemente vegetale excesive, obiecte sau amenajări nepotrivite cu pavaje, elemente decorative străine de simbolistica/semnificația lor;
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate - arhitecturale, istorice și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

5.5. ZONE AFERENTE ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Nu sunt.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC;

6.1. ZONE DE RISC

6.1.1. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (HG 525/1996).

6.1.2. Autorizarea executării de construcții sau amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau antropice este interzisă fără realizarea de studii de specialitate și lucrări de combatere sau limitare a acestora, în conformitatea cu prevederile legale aplicabile.

6.1.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

6.1.4. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

6.1.5. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

6.2. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE

6.2.1. Dimensionarea și instituirea perimetrelor de protecție hidro-geologică și a zonelor de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) se realizează în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50,0metri în amonte și 20,0metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

6.2.2. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014 precum și alte norme legale aplicabile.

6.2.3. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și de dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități).

6.2.4. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță și protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. numai condiționate de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilatar în cauză.

6.2.5. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la

incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile Art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016, actualizat prin Hotărârea nr. 1181/2022, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

6.2.6. Pentru orice suprafețe de teren ce fac obiectul conversiei funcționale din activități economice de tip productiv sau de depozitare, indiferent de momentul întreruperii activității desfășurate, se vor realiza în mod obligatoriu și fără excepție, analize de sol, conform prevederilor normate, în vederea asigurării condițiilor de igienă și sănătate pentru noile funcțiuni reglementate.

6.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

6.3.1. Obiective de utilitate publică sunt, conform prevederilor legale, lucrările definite în cadrul ANEXEI 2 - Glosar de termeni

6.3.2. Realizarea de dotări publice, așa cum sunt definite în cadrul prezentului Regulament, și vor fi supuse procedurilor specifice de instituire, conform prevederilor legale.

6.3.3. În scopul echipării cu infrastructură de transport, tehnico-edilitară, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu, stabilite ca necesare, prin documentațiile strategice aprobate conform prevederilor legale de către autoritățile locale, în baza prevederilor acestora, precum și a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor putea stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice inițiatoare ale planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG.

6.3.4. În zonele delimitate prin prezenta documentație ca făcând obiectul demersurilor de urbanizare sau restructurare a funcțiunilor existente, pe baza documentațiilor urbanistice adecvate, se vor asigura în mod obligatoriu dotări și echipamente aferente obiectivelor de utilitate publică, dimensionate raportat la numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

6.3.5. Exproprierile pentru cauze de utilitate publică se vor putea realiza în etape, în perioada de valabilitate a prezentei documentații PUG, pe baza regulilor stabilite de aceasta, conform unui plan de expropriere întocmit de autoritatea locală, după aprobarea PUG și, aprobat, la rândul sau prin HCL.

6.3.6. Utilizarea domeniului public pentru amplasarea de construcții temporare destinate diverselor manifestări (de tipul concertelor, festivalurilor, piețelor volante, etc) respectiv a suprafețelor ocupate temporar pentru terasele sezoniere ale alimentațiilor publice vor urmări reglementările locale și regulamentele specifice aplicabile.

6.4. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

6.4.1. Aliniamentul/ alinierea vor respecta gabaritul profilelor propuse în *Planșa - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* și propunerile de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație, inclusiv cele stabilite prin proiecte aprobate ulterior aprobării PUG.

6.4.2. Pentru imobilele propuse pentru clasare, de la declanșarea procedurii de clasare (pe o perioadă de maxim un an) cât și după momentul aprobării clasării, acestea sunt considerate elemente componente ale unei ZCP și se supun obligativității obținerii avizului Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

6.4.3. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură și din partea Ministerului Culturii, după caz;

6.4.4. Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni sau echipamente edilitare sau de alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

6.4.5. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a rețelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea deținătorului rețelei;

6.4.6. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicație;

6.4.7. Pentru terenurile aflate în zona de siguranță și de protecție caii ferate, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate și a avizului CNCF CFR S.A.;

6.4.8. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cursurilor de apa, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Administrației Bazinale de Apă;

6.4.9. Pentru terenurile aflate în perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Agenției Naționale pentru Resurse Minerale;

6.4.10. Amplasamentul unităților care produc disconfort și/sau riscuri sanitare (unitati zootehnice, unitati de salubritate, cimitire, etc.) se stabilește astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului, vectorilor și poluarii apelor, aerului și solului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;

6.4.11. Autorizarea construcțiilor pe terenuri afectate de zonele de protecție sanitară ale diverselor funcțiuni sau unități ce produc sau pot produce disconfort și /sau riscuri sanitare sau de altă natură se face pe baza de studii de specialitate și cu avizul organelor abilitate;

6.4.12. Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări, în zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerință Af), pentru a determina condițiile reale de fundare și măsurile constructive speciale.

6.5. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

6.5.1. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire sau extindere de imobile în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.

6.5.2. Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității, în baza procedurilor legale specifice.

6.5.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă în lipsa studiilor specifice și a avizelor emise de autoritățile de resort.

6.5.4. Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale cursurilor de apă de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Se exceptează, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII;

7.1. Se vor respecta prevederile referitoare la amplasare în interiorul parcelei și retrageri minime obligatorii pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII;

8.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal sau convențional obținut prin una din proprietățile învecinate, în condițiile respectării dimensiunilor minime pentru aceste tipuri de accese, inclusiv pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

8.2. Se vor respecta prevederile referitoare la accesuri pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ;

9.1. 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 soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, pe cheltuiala beneficiarilor / inițiatorilor dezvoltării.

9.2. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale, colectate de pe suprafețele interioare, pe trotuar;

9.3. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ;

9.4. Toate rețelele edilitare noi vor fi amplasate subteran iar pentru cele existente se vor analiza soluții de mutare în subteran;

9.5. Administratorul sistemului de transport / distribuție ale energiei electrice aflat pe raza municipiului Câmpia Turzii va face demersuri de transfer în subteran a tronsoanelor de rețea amplasate pe zonele de intravilan definită prin prezenta documentație.

9.6. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

9.7. Realizarea de rețele edilitare:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau ale strategiei de dezvoltare a municipiului.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

9.8. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

9.9. Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.

9.10. Suprafețele platformelor de colectare a deșeurilor amenajate pe terenurile pe care le deserveșc vor fi dotate în mod obligatoriu cu punct de apă și canalizare, racordată la sistemul de canalizare menajeră a incintei, și vor fi astfel amplasate, atunci când nu sunt înglobate în volumul clădirii, în așa fel încât să permită accesul autospecialelor ce realizează colectarea deșeurilor.

9.11. Se va urmări, cel puțin pentru platformele de colectare a deșeurilor amplasate pe domeniul public, utilizarea de sisteme cât mai discrete (inclusiv soluții îngropate), sau integrarea lor în construcții care să mascheze prezența lor precum și să limiteze afectarea vecinătăților.

9.12. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă; excepție de la prevederile de mai sus fac construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora precum și situațiile menționate în cadrul normelor și normativelor specifice fiecărui tip de rețea, privind condiții de coexistență;

9.13. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de utilități.

9.14. 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 impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

9.15. Se vor urmări în mod expres prevederile normelor, respectiv a regulamentelor locale aplicabile (dacă există) cu privire la eficiența energetică atât la etapele de reglementare urbanistică cât și la cea de avizare / autorizare, în sensul asigurării condițiilor optime de reducere a consumurilor de energie, respectiv de eficiență a transportului și circulațiilor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII;

10.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:

- 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.
- posibilitatea dovedită (prin avize emise de deținătorii / operatorii de rețele de utilități) de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice
- În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcellarului 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.

10.2. Suprafața și latura minimă la stradă (deschidere la stradă) a parcelelor noi, obligatorii pentru întreg teritoriul intravilan sunt menționate în cadrul reglementărilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

10.3. În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața conform punctului 9.2.; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.

10.4. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, cu suprafața sub limita minimă, pot deveni construibile numai prin comasare, în funcție de natura UTR sau a funcțiunii, sau prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

10.5. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare, extindere și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei U.T.R. sau Zone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

10.6. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, având deschiderea mai mică de 8 m sau latura lungă orientată spre stradă pot deveni edificabile doar prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale.

10.7. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic/circulație.

11. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE: AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE.

11.1. SPAȚII VERZI

11.1.1. Autorizația de construire va conține obligația creării sau menținerii de spații libere și spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor UTR, respectiv a zonelor funcționale specificate în prezentul regulament.

11.1.2. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%;

11.1.3. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

11.1.4. 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 bilanșurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire;

11.1.5. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

11.1.6. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

11.1.7. Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi, conform reglementarilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

11.1.8. Pentru ansamblurile de locuințe colective, spațiile verzi existente se vor menține conform proiectului de sistematizare inițial. Inserția unor noi imobile se poate realiza numai cu condiția realizării unor studii urbanistice de încadrare în proiectul inițial al ansamblului și de conformare arhitectural-urbanistică a zonei.

11.1.9. 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. Aceste suprafețe vor fi amplasate de regulă în contact direct cu arterele principale existente sau propuse. De asemenea, per ansamblu se va urmări gruparea în suprafețe cât mai compacte și repartizate judicios pe zonele de urbanizare sau conversie. Suprafețele de teren rezultate din aplicarea prevederii de mai sus se vor putea deduce din suprafețele de spațiu verde necesar de asigurat conform reglementarilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

11.1.10. Eliminarea vegetației înalte mature este permisă doar în condițiile legii aplicabile și a reglementărilor locale, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

11.1.11. Se recomandă propunerea de măsuri de configurare a imobilelor, în special cele administrative, de birouri, funcțiuni cu acces public, cu privire la posibilitățile de realizare de terase verzi / plantate - în special se va avea în vedere realizarea unui regulament local privind includerea acestor suprafețe amenajate în bilanțul spațiilor verzi la nivel de parcelă.

11.2. ÎMPREJMUIRI

11.2.1. Dacă reglementările specifice UTR-urilor, zonelor funcționale sau zonelor și subzonelor construite protejate, definite în cadrul prezentului Regulament, nu precizează altfel, nu sunt admise către domeniul public / strada din care se realizează accesul pe teren: împrejmuiri opace, din zidărie, elemente prefabricat de beton decorativ, uluci din lemn sau metal, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

11.2.2. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

11.2.3. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

11.3. PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

11.3.1. Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor avea în vedere amprizele și tipurile de profile stabilite prin PUG. Reglementarea drumurilor noi în zonele de urbanizare se va realiza pe bază de PUZ, iar poziția și gabaritul străzilor vor fi corelate cu studiile de specialitate realizate la acea fază.

11.3.2. Trotuarele străzilor din localitate se recomandă să fie separate de partea carosabilă, cel puțin pe una din laturile acestora, printr-o fâșie liberă cu o lățime de minim 1,50m rezervată și adaptată din punct de vedere al gabaritului, pentru amplasarea vegetației plantate, a rețelelor subterane, a stâlpilor de iluminat, parcaje stradale, benzilor destinate circulației mijloacelor de transport alternativ - după caz.

11.3.3. Pentru străzile de categoria III și IV existente, atunci când gabaritul profilului stradal nu permite amplasarea acestei fâșii, ea poate fi redusă.

11.3.4. Pentru străzile noi, gabaritul minimal obligatoriu al trotuarelor va fi de 1,50m.

11.3.5. Se vor prevedea plantații de aliniament pe cel puțin una din laturile străzilor - specificație obligatorie pentru parcelările noi, cu titlu de recomandare pentru intervențiile ce vizează inclusiv reorganizarea părților de circulație din zonele de țesut constituit.

11.3.6. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere, modernizare), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute în PUG și marcate ca atare este interzisă.

11.3.7. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să prevadă cel puțin o stradă, indiferent de regimul juridic, deschisă (în legătură cu drumuri publice existente) la ambele capete.

11.3.8. Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel:

- 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
- 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.

11.3.9. 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.

11.3.10. Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar), altele decât cele de modernizare, reabilitare a străzilor existente, se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificației și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.