

---

**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>ZFP12_UID</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 unități industriale și de depozitare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă unități industriale și de depozitare situate în zone constituite, în curs de constituire sau în zone nou introduse in intravilan

<p>Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)</p>	<p>Principala zona industrială a municipiului este situata pe amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Câmpia Turzii, amplasament pe care in momentul de față există zone re tehnologizate și unde se menține producția, zone abandonate, zone cu construcții demolate, s.a.m.d. Pentru a se alinia standardelor actuale și pentru a-și folosi tot potențialul pe care terenul îl are, se recomandă ca pe amplasamentul fostului combinat să se inițieze un proces de regenerare.</p> <p>De la acest nucleu s-a extins zona industrială spre vest, către limita cu municipiul Turda, tendința fiind de conturare a unei zone comune de producție Turda- Câmpia Turzii de-a lungul E60.</p> <p>Fosta fabrică de cărămidă, situată la nord de râul Arieș, este complet demolată și suportă noi investiții cu componentă de producție. Alte zone izolate cu caracter industrial e afla în nord și sud-vest. În sud, de-a lungul viitoarei centuri și în apropierea nodului de legătură cu autostrada a fost propusă o nouă zonă industrială prin introducerea mai multor parcele în intravilan.</p>
<p>Utilizări admise</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦funcțiuni industriale și de depozitare;</li> <li>♦funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;</li> <li>♦funcțiuni de gospodărire comunală;</li> <li>♦funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice;</li> <li>♦accese pietonale și carosabile;</li> <li>♦spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție.</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul>

Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie;</li> <li>♦Învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat;</li> <li>♦Comerț, alimentație publică și servicii;</li> <li>♦Locuinte de serviciu, cu condiția deservirii personalului angajat;</li> <li>♦Zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor;</li> <li>♦Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția întocmirii de studii de impact;</li> <li>♦În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari;</li> <li>♦Este interzisa construirea de locuințe; aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUZ;</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>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; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu.</li> <li>♦posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> </ul> <p>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.</p> <p>Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 1000mp</li> <li>♦Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 20m</li> <li>♦Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 15mp</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m;</p> <p>În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar constructii pentru control-acces, cabina portar cu inaltimea maxim de un nivel, împrejmuire si elemente de signalistică.</p>

<p>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limită a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri; în zona rămasă liberă sunt interzise parcărilor, circulațiile sau depozitățile exterioare;</p> <p>Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și numai cu acordul proprietarului vecin.</p>
<p>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;</p> <p>Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
<p>Circulații și accesuri</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice și de trafic greu;</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>

Staționarea autovehiculelor	<p>Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea dovedită a realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei.</p> <p>Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform <b>Anexei 3 la prezentul regulament</b></p> <p>În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>17</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+4</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală</p>

Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.</p> <p>În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</p> <p>Unitatile de productie vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale si sortare a deseurilor, in functie de specific.</p> <p>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.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p> <p>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.</p> <p>Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.</p> <p>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.</p> <p>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.</p>
	<p>Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</p> <p>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 impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</p>

Spații libere și spații plantate	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului</p> <p>Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;</p> <p>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.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>Pe aliniament împrejmuirea va fi transparenta și va avea o înălțime maximă de 2,20m</p> <p>Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.</p> <p>Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.</p> <p>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.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>70</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.80</b>