



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZITII GENERALE

Sectiunea I.1.-Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. pentru :
PUZ și autorizație de construire pentru lucrări de compartimentare și extindere corp 1, lucrări de recompartimentare și extindere corp 3

Adresa: CÂMPIA TURZII, str. Laminoriștilor, nr. 206, jud. Cluj

Beneficiar : **SC MILEXIM SRL CÂMPIA TURZII**, str. Laminoriștilor, nr. 208A, jud. Cluj

- Este piesa de baza ce intareste si detaliaza reglementarile din P.U.Z.
Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectu l" PUZ și autorizație de construire pentru lucrări de compartimentare și extindere corp 1, lucrări de recompartimentare și extindere corp 3", CÂMPIA TURZII, str. Laminoriștilor, nr. 208A, jud. Cluj

Sectiunea I.2.- Baza legala a elaborarii

- **Plan Urbanistic General** –documentatie urbanism nr.30482/2012 aprobată a municipiului CÂMPIA TURZII ;

- **Regulament Local de Urbanism** aferent **P.U.G** municipiului CÂMPIA TURZII aprobat ;

- Ridicare topografica avizata de O.C.P.I. CÂMPIA TURZII ;

- Studiu geotehnic elaborat pentru amplasament ;

- Certificat de Urbanism nr.16860/09.05.2025 emis de Primaria municipiului CÂMPIA TURZII ;

- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public ;

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Ordinul nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 ;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea « Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism » ;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea « Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. » ;
- Normativul de siguranta la foc al constructiilor P-118/1999 ;
- Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor ;
- Legea nr.481/2004 privind protectia civila ;
- Legea nr.114/1996 privind legea locuintei ;
- Normativ pentru proiectarea locuintelor NP-057/02.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme NP-132/93.
- Normativ pentru proiectarea scarilor si rampelor NP-063/02.
- Normativ pentru proiectarea cladirilor la exigentele persoanelor cu handicap NP-051/01.
- Normativ privind siguranta in exploatare NP-068/98.
- Norme de igiena si recomandari din 23.06.1997 privind mediul de viata.

Sectionea I.3.- Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea tuturor constructiilor si amenajarilor situate in zona propusa spre studiere din prezentul P.U.Z.

Sectionea I.4.- Zonificarea functionala

Art.1 :

Prin P.U.Z.-ul de față se propune creșterea indicilor urbanistici ai terenului aflat în proprietatea SC MILEXIM SRL.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- 1) Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de investiții necesare;
- 2) Stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
- 3) Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- 4) Stabilirea de indici urbanistici maximi admiși.

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizării zonei conform cerințelor din PUG precum și a intențiilor ferme ale investitorilor și prevederile certificatului de urbanism

Terenul este amplasat în mun. Câmpia Turzii, str. Laminatoriștilor nr. 208A, și este accesibil prin str. Laminatoriștilor.

Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul studiat se află în **UTR ISP 2 – TURISM.**

Amplasamentul studiat este delimitat de str. Laminatoriștilor la sud, de proprietăți private pe celelalte trei laturi.

Amplasamentul constă o parcelă cu nr. CF: CF50956.

Zona este echipată cu rețele edilitare.

Sectiunea I.5.- Utilizare functionala

Art.2 :

Terenul studiat se află în **UTR ISP 2 – TURISM.**

Amplasamentul studiat este delimitat de str. Laminatoriștilor la sud, de proprietăți private pe celelalte trei laturi.

Amplasamentul constă o parcelă S=5020 mp, cu nr. **CF: CF50956**-aflată 100% în proprietatea s.c. MILLEXIM s.r.l. Amplasamentul nu este liber de construcții având următoarele corpuri existente :

- Corp C1 – **S+P+E+M**, S=679 mp

Nr.CAD:50956-C1

funcțiune:**RESTAURANT.**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a., planșeu peste etaj-lemn+șapă de beton, planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă ceramică, lift dat în folosință la 18.09.2013, compusă din:

-**subsol**: bar, casa scărilor, g.s. femei, g.s. barbate, hol, magazine, birou, adăpost A.L.A.(sp. Vase), C.T., lift, deposit, deposit, sală restaurant, debara, casa scărilor, sală restaurant, supantă, g.s. femei, barbate;
 -**parter**: terasă acoperită, deposit frigorific, pasarelă, casa scărilor, baie, pod, sală preparări, vestiar filtru, g.s., spălător, bucătărie rece, bucătărie, casa scărilor, bucătărie caldă, g.s., deposit, hol, sală restaurant, deposit, terasă;
 -**etaj**: birou, bucătărie, debara, cămară, loc de luat masa, birou, sas, baie, debara, balcon, casa scărilor;
 -**mansardă**: camera, baie, baie, hol, camera, hol, dressing, camera, baie, balcon, casa scărilor;

- **Corp C2 – P+M**, S=209 mp
 Nr.CAD:50956-C2
 funcțiune: **PENSIUNE**.
 Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă. Compusă din:
 -**parter**: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi, C.T., hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie
 -**mansardă**: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi, oficiu, hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie
- **Corp C3 – P+E+M1+M2**, S=505 mp
 Nr.CAD:50956-C3
 funcțiune: **SPAȚII AGREMENT și SPAȚII CAZARE**
 Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste etaj din

lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă 1 din lemn, planșeu peste mansardă 2 din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013. Compusă din:

-parter: hol, casa scărilor, g.s., birou recepție, hol –recepție, sală recreere, hol, vest. femei, vest. bărbați, hol, w.c., piscină, sp. Relaxare, duș, , saună, hol, C.T., inst.-filtrare, w.c. femei, w.c. bărbați, hol, vest. bărbați, 2 g.s., spălătorie;

-etaj: balcon, 2 camere personal, casa scărilor, hol, 6 camere, oficiu, hol, 9 băi, casa scărilor;

-mansardă 1: 9 camere, hol, 9 băi, casa scărilor, hol, casa scărilor, hol;

-mansardă 2: 5 camere, 5 băi, hol, 2 casa scărilor;

- **Corp C4 – D+P+E+M**, S=299 mp

Nr.CAD:50956-C4

Funcțiune: **SPAȚII CAZARE ȘI SĂLI CONFERINȚE**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste demisol-b.a. , planșeu peste parter-b.a. planșeu peste etaj din lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013. Compusă din:

Folosința actuală : terenul nu este liber de construcții;

Funcțiunea dominant este de Instituții și Servicii de Interes Public existente și propuse **(ISP2)**:

-administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, locuințe;

-zona conține instituții și servicii de interes public dispersate, existente în exteriorul zonei construite protejate;

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- Circulația pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitare;

Utilizări premise:

Clădiri fără valoare arhitecturală:

- Pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea se face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existent cu max. 30 mp.
- Care nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate pentru asanarea de terenuri;
- În cazul conversiei funcțiunilor din clădiri actuale și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau a reconstrucției unor clădiri se vor dispune la parterul clădirilor și eventual în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, avînd preponderant caracter de comerț și servicii de standard ridicat.

Utilizări premise cu condiții:

- Orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii existente dispersate, este condiționată de existent P.U.D. ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte;

Utilizări interzise:

- Unități productive poluante, sau incomode prin traficul general;
- Unități agro-zootehnice;
- Abatoare;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite En-Gros de substanțe inflamabile sau toxice/ material refolosibile;
- Platforme de recolectare deșeuri urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordarea la rețelele publice de apă-canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

CAP. II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Sectiunea II.1.-Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.1 :

Amplasarea fata de drumurile publice -conform plansa **U02-**

« Reglementari urbanistice »

În cazul parcelei studiate, Retrageri Minime:

- 1 ml față de aliniamentul străzii.
- 6 ml față de limita estică.
- Amplasarea pe limita de proprietate vestică.
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va face cu respectarea distanțelor minime între clădiri ($D=H$, unde H e înălțimea maximă a clădirilor). Distanța poate fi redusă la jumătate numai în cazul în care fațada prezintă calcan sau ferestre care nu pot asigura iluminarea încăperilor de locuit. Distanța minimă între două ferestre așezate față-în –față =3ml.
- Curțile vor avea o suprafață minimă de 20% din parcelă, dar nu mai mici de 30 mp. În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp se asigură accesul autospecialelor P.S.I. ($l=3,80ml$, $h= 4,20ml$.)

Art.2 :

Amplasarea fata de aliniament -conform plansa **U02-« Reglementari urbanistice »**

În cazul parcelei studiate, Retrageri Minime:

- 1 ml față de aliniamentul străzii.
- 6 ml față de limita estică.
- Amplasarea pe limita de proprietate vestică.

Art.3 :

Amplasarea in interiorul parcelei -conform plansa **U02-« Reglementari urbanistice »**

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări/ sub-împărțiri. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului existent (anterior).

Zona are caracter economic tip-TURISM, ADMINISTRATIV și ALIMENTAȚIE PUBLICĂ. Prin propunerile acestui P.U.Z. se propune schimbarea indicilor maxim admiși pe terenul studiat.

Se va menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu. În cazul în care pe limitele laterale a parcelelor există calcani ale clădirilor vecine, noua construcție se va alina la calcanul existent.

În cazul parcelei studiate, Retrageri Minime:

- 1 ml față de aliniamentul străzii.
- 6 ml față de limita estică.
- Amplasarea pe limita de proprietate vestică.
- Retragerea posterioară rămâne neschimbată sf. Imobilului C4 autorizat.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va face cu respectarea distanțelor minime între clădiri ($D=H$, unde H e înălțimea maximă a clădirilor). Distanța poate fi redusă la jumătate numai în cazul în care fațada prezintă calcan sau ferestre care nu pot asigura iluminarea încăperilor de locuit. Distanța minimă între două ferestre așezate față-în față = 3ml.

Curțile vor avea o suprafață minimă de 20% din parcelă, dar nu mai mici de 30 mp. În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp se asigură accesul autospecialelor P.S.I. ($l=3,80\text{ml}$, $h=4,20\text{ml}$.)

Sectiunea II.2.-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.4 :

Accese carosabile -conform plansa **U02-« Reglementari urbanistice »**

Zona studiata este situata la strada Laminoriștilor (DN). Accesul auto și pietonal pe parcel se va face din strada Lamioriștilor.

Pt. accesele pietonale- rampele de acces vor avea o înclinație de maximum 6%. Înălțimea liberă de trecere pe sub obstacole ocazionale va fi de $h_{min}=2,10\text{ ml}$.

Panta căilor de acces pietonale-rampele de acces va fi de max.5% în profil longitudinal și maximum 2% în profil transversal.

NECESARUL de PARCAJE va fi dimensionat conform Normativului P132/1993 și anexei 5 din H.G.R.525/1996(republicată în 20002).

- 1) – **Construcții Administrative:** -un loc de parcare/ pentru 20 salariați + 20% pentru public.
- 2) – **Construcții Financiar-Bancare:** -un loc de parcare/ pentru 20 salariați + 50% pentru public.
- 3) – **Construcții Comerciale** vor avea:
-2 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Mai mica de 400 mp.

- 6 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Cuprinsă între 400 mp și 600 mp.
- -40 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Cuprinsă între 600 mp și 2000 mp..
- 4) – **Construcții de Turism** vor avea:
 - 4 locuri parcare / 10 locuri cazare.
 - la restaurante: 1 loc parcare/ 5 locuri la masă.

Secțiunea II.3.-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.5 :

Racordarea rețelilor publice de echipare edilitara existenta -conform planșa **U03-« Reglementari edilitare »**

- beneficiarul (investitorul) se obliga sa racordeze constructiile la rețeaua centralizata publica atunci cind aceasta se va realiza. Lucrarile de racordare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar (investitor).

-

Secțiunea II.4.-Reguli cu privire la gabarite, aspect exterior al constructiilor, procent ocupare a terenurilor.

Art.6:

Înălțimea constructiilor -conform planșa **U02-« Reglementari urbanistice »**

Înălțimea maxim admisă se va stabili prin P.U.Z., dar înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța dintre aliniamente. La fronturi se va respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu max. 0,5 ml mai jos/ sus față de clădirile existente și cu max.

1 ml mai jos/ sus față de cota maxima (coamă) existente.

Art.7:

Aspectul exterior:

Fațadele se vor trata unitar, indiferent de numărul de proprietari, se va utiliza tâmplărie de Al/PVC/lemn Stratificat la ferestre, uși și închideri balcoane/loggii cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă, folosindu-se aceeași dimensiuni, materiale și culori.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

SE INTERZICE:

- Autorizarea lucrarilor de construire este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiei acestora,

caracterul zonei.. Modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelelor superioare sau prin tratarea acoperișului diferită a finisajului și acoperișului la clădiri cuplate/înșiruite.

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale ne-specifice zonei.
- Imitarea materialelor naturale.
- Folosirea culorilor stridente și sclipicioase.
- Utilizarea materialelor pentru construcții provizorii(azbociment, materiale plastice).
- Amplasarea firmelor peste elemente decorative ale fațadelor.
- Amplasarea firmelor pictate pe fațade.
- Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate la același nivel cu cel al Fațadei principale.

Art.8:

Procentul de Ocupare a Terenului -conform plansa **U02-**

« Reglementari urbanistice »

P.O.T. maxim/parcela construibila=**42%**

P.O.T. propus=**42%**

Sectiunea II.5.-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art.9 :

Parcaje-conform plansa **U02A-«Plan Reglementari urbanistice »**

CALCUL NECESAR PARCĂRI:

CORP C1:

Spații restaurant(mese)

Total = 532 locuri la mese

5 locuri cazare

Necesar parcări = **147 locuri parcare**

CORP C2:

Spații cazare=14 locuri cazare

Necesar parcări = **9 locuri parcare**

CORP C3:

Spații cazare=23 locuri cazare

Necesar parcări = **14 locuri parcare**

CORP C4:

Spații cazare: 13 locuri cazare

Necesar parcări = **9 locuri parcare**

TOTAL necesar locuri parcare=179 locuri.

NUMAR PARCARI ASIGURATE:

-Parcare multietajata-Laminoristilor nr.220=
=84 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.220=
=24 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.214=
=39 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.208A=
=33 locuri

TOTAL PARCARI ASIGURATE=180 locuri

Art.10 :

Spatii verzi si plantate-conform plansa **U02-« Reglementari urbanistice »**

Suprafata spatiilor plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va asigura o suprafata de 25% cu spatii verzi.

Pentru parcela studiată prin prezentul P.U.Z. se propune creerea unui parc cu plantarea a 84 de nuci și 184 pruni, a 453 mp plantație bambuși înalți de 4-7 ml și a unor linii decorative de gard viu de 1,2 ml înălțime și 30 cm grosime, tuns geometric și iluminat decorative. Se propun ochiuri de apa decorative ;l piscine Jacuzzi exterioare incalzite..

Spațiile verzi vor fi gazon englez tuns scurt, punctat cu zone de lavandă.

Art.11 :

Împrejurimi

Împrejuririle la stradă de la numerele 208 și 206 vor fi tratate unitar, din fier forjat bare pline panouri de 1,5 mlx 2,0 ml-model Lombard (rectangular) așezate pe soclu de cărămidă plină aparentă h=30 cm, dublat de gard viu. Cele două porți duble acces vor fi din fier forjat bare pline panouri de 2,2 mlx 1,8 ml-model Lombard (rectangular).

Tot gardul lateral dreapta și posterior, al ambelor loturi (206,208) va fi din zidărie opacă (h=180cm, l=30 cm) placate cu placate cu placate ceramic cărămidă aparentă în aceeași nuanță cu soclul împrejmuirii de la stradă. Panta de scurgere la partea superioară va fi către incinta proprie și va fi din țigle olane.

BILANT TERITORIAL

S teren (care genereaza P.U.Z.) = **5020,0 mp**

Parcela existenta total=**5020 ,0 mp.**

S construita propusa =42%

Circulatii pietonale, auto (interioare)=36,75 %

Zona verde propusa=21,25%

Necesar parcare auto=48 locuri.

Parcaje propuse =56 locuri.

REGIM de INALTIME propus= P

Hmax la cornisa la regim P =**12,00 ml** fata de c.t.a.

Hmax la coama la regim P =**16,00 ml** fata de c.t.a.

P.O.T. existent = 35,00%

P.O.T. propus = 42,00%

C.U.T. existent =1,2

C.U.T. propus = 1,44.

Intocmit
Arh. ADRIAN GÂNDILĂ

