

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE si REGLEMENTARI  
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE de BIROURI si GARAJE,  
Mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr.250 jud.Cluj**

**I. DISPOZITII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGRnr.525/1996, si urmareste continutul cadru conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- GM-010-2000, cu detalierea fiecarui capitol având ca structură:

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent proprietarului sau beneficiarului acestora

**2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare.

**3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat.

3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza:

- a) pe terenurile prevazute pentru construirea de birouri si garaje se va respecta parcelarea existenta prin sau se vor alipi cu alte parcele cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. si regulamentul local de urbanism.

**II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

4.1. Functiunea principala a zonei va fi mixta, respectiv birouri si garaje, iar principalul beneficiar, proprietar al terenului poate instraina parcela in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii si circulatie pietonala sau auto vor fi plantate sau inierbate.

4.3. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrari constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural local specific functiunii.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

5.1. Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre zonele verzi. Cladirile vor avea trotuare etanse si alei de acces cu pante spre scurgerile stradale.

5.4. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue sau izolate si sapaturile se vor executa cu epuismenete daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

6.1 Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelei, independente tinand cont de traseele de LEA 20Kv, respectand alinierea propusa respectiv retragere mini 5 m fata de aliniament.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Accesul la proprietate, se realizeaza din str. Laminoristilor, iar accesul la cladiri se realizeaza din aleeea carosabila propusa in incinta.

7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanta minima de 6,0 m si distanta de minim 3,5 m fata de o limita laterala.

7.3. In incinta se propune o banda de circulatie de 5,5 m cu o cu zona de intoarcere la capat.

#### **8.Reguli cu privire la echiperea edilitara**

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii ( bransamentele) se face prin grija proprietarului

8.2 Nisele pentru bransamente la limita de proprietate se vor trata intro nota unitara.

#### **9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

9.1. Parcelela este cadastrata si are o suprafata de 2500 mp.

9.2. Se pot crea alipiri si apoi reparcelari dar suprafata parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, respectandu-se celelalte conditii impuse prin prezentul regulament, fara intocmirea unui PUZ sau PUD nou.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

10.1.Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fii utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, pomi fructiferi, sau gradina.

10.2.Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea constanta de max 2,2 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.

10.3.Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

### **III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. este situat in unitatea de referinta LFCm2 si ZM

11.2. Amplasamentul cuprinde o singura zona functionala care cuprinde :

-Zona construita : maxim max 40%

-Aleii, parcare si trotuare : maxim 40%

-Zona verde, gradina : minim 20%

### **IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE UTR (denumire si simbol)**

#### **1. CARACTERUL ZONEI**

##### **1.1.Conditionari generale**

Zona studiata apartine partial in unitatea teritoriala LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente, si partial apartine in unitatea teritoriala ZM

Deoarece zona situata la nord de strada Laminoristilor este in proportie de 95% zona mixta sau industriala, propunem ca intreaga parcela sa apartina zonei mixte.

Parcela propusa pentru constructii de birouri va avea accesa independenta si va fi racordata la utilitatile publice, sau pot avea surse de energie neconventionala (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, etc)

### **1.2.Servituti generale**

Pentru accese individuale la fiecare cladire propusa se creaza o zona de circulatie carosabila cu latimea de 5,5 m.

## **2.UTILIZAREA FUNCTIONALA**

### **2.1 Utilizari admise**

FUNCTIUNEA DOMINANTA se va pastra functiunea dominanta a zonei mixte conform PUG, respectiv: de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar/ nealimentar/ en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate). Functiunile complementare admise in zona sunt: circulatie pietonala si carosabila; parcare, garaje; spatii verzi; constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții si amenajari care corespund funcțiunii zonei si indeplinesc condițiile prezentului regulament.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : : intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii ( coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii libere, dispensare, cabinete medicale, sedii firma, gradinite /crese si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, parcare, garaje, gradini, spatii verzi, locuri de joaca pt copii, echipare edilitara.

### **2.2 Utilizari admise cu conditii :**

Extinderi, adaugiri pentru ridicarea confortului care sa nu depaseasca procentul de ocupare sau coeficientul de utilizare propus.

### **2.3 Utilizari interzise :**

Unitati de invatamant preșcolar, școlar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unitati agro-zootehnice; abatoare; constructii provizorii de orice natura; depozite de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE**

### **3.1 Cartacteristici ale parcelelor**

Parcela are o suprafata de 2500 mp

Pot fi dezmembrate sau alipite fara intocmirea unui nou studiu dar parcela nou create sa nu fie mai mica de 1000 mp.

### **3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

- **Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public sau privat (strazi) si terenul pentru constructii (limita la strada ) Nu sunt necesare cedari din proprietate particulara in proprietatea domeniului public pentru circulatie.

#### **- Limita alinierii**

-retragere min. 5,0 m fata de aliniament

- Nu se accepta iesiri ale soclului imprejuririi in exterior datorita grosimii acestuia obligatoriu toti proprietarii sa execute soclul de la aliniament spre interiorul parcelei.

### **3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

#### **Retrageri fata de limita posterioara:**

- min 15,0 m fata de limita posterioara

#### **Retrageri fata de limitele laterale**

- min 0,6 m fata de limita laterala est
- min 5,5 m fata de limita laterala vest

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata

### **Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Distanta intre cladirile principale pe parcela -minim 6 m
- Anexele de tip garaje se executa independent de cladirea principala

### **3.5 Conditii de acces si circulatii**

- Acces la parcela pe latura S
- Accesul auto si alea carosabila in incinta se realizeaza lateral de aceeasi parte a

constructiilor.

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Laminoristilor care face legatura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulatie.

Strada Laminoristilor este o strada existenta asfaltata cu 2 sensuri de circulatie , acostamente adiacente si partial trotuare si rigole ape pluviale. La intersectia cu strazile principale (vezi str. Laminoristilor spre parcul industrial sunt prevazute benzi de stocare).

Intre acostament si aliniament exista o zona libera de cca 2,4 m latime unde se poate amenaja trotuarul.

Accesul principal la parcela se face din strada Laminoristilor.

Pentru accesul la cladiri se propune o alee cu 2 benzi de circulatie cu latimea totala de 5,5 m si cu o zona de intoarcere la capat.

Pentru reglementarea circulatiei nu este necesara trecerea unor terenuri din proprietate particulara in proprietatea domeniului public.

Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

Aleea din incinta va avea strat de uzura covor asfaltic sau beton rutier, si zone verzi adiacente lucrari ce se executa dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

### **3.6. Stationarea vehiculelor**

- Este interzis stationarea autovehiculelor pe zona aleii carosabile
- Parcarea autoturismelor si utilitatelor este obligatorie sa se faca in incinta.

### **3.7. Inaltimea maxima a constructiilor**

- Regimul de inaltime : maxim 3 niveluri
- Inaltimea la cornisa maxim 12 m fata de CTN.

### **3.8. Aspect exterior al constructiilor**

-Constructiile vor avea o arhitectura simpla urbana, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna sa reflecteze functiunea ce o poarta, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului.

### **3.9. Conditii de echipare edilitara**

- Exista conditii de racordare la toate retele publice.
- Este obligatoriu racordarea cladirilor la retelele de apa si canalizare. Racordarea se face prin bransare subterana la retelele publice.

-Racordarea la retelele de energie electrica sau gaze naturale se face prin bransare subterane, dar se poate opta si pentru energie neconventionala-panouri fotovoltaice si pompe de caldura.

### **3.10. Spatii verzi**

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.
- Suprafata de spatii verzi si garadina -minim 20%

-Zona verde se amenajeaza cu gazon, gard viu si alte specii de arbori, arbusti sau pomi fructiferi autohtoni.

### **3.11. Imprejmuiri**

- Se vor respecta reglementarile din regulamentul general cu completarile ulterioare
- Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea de max 2,2 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.

## **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

4.1 Procentul de ocupare al terenului: max 40%

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului: max 1,2

## **5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE**

-Se pot realiza alipiri si parcelari in limitele regulamentului actual fara intocmirea altui studiu, dar parcela sa nu fie mai mica de 1000 mp.

- Pentru depasirea procentului de ocupare a terenului sau a coeficientului de utilizare se va intocmi un studiu suplimentar.

Intocmit : Arh. Zamblau R.