



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUG CÂMPIA TURZII - DOCUMENT DESTINAT PROCESULUI DE AVIZARE

Denumire proiect:	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, inclusiv Regulament local de urbanism al mun. Câmpia Turzii	
Etapa 3	PUG PRELIMINAR	
Beneficiar	Primăria Municipiului Câmpia Turzii	
Proiectant	S.C. Daedalus Proiect S.R.L.	 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	Digitally signed by Ioana-Vanda Cristian Date: 2026.08.11 '17:44:16 +03'00  arh. urb. Alexandru CRISTIAN 	
ETAPA III, revizia 03		
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Proiectant de specialitate	S.C. Daedalus Proiect  S.R.L.	 S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
Responsabil livrabil	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Întocmit	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN arh. Iulia HURDUCAȘ Urb. Alma BEZERIȚĂ	
Expert MC	arh. Doina - Mihaela Bubulete	
Data	Iunie 2026	

CUPRINS

PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE	10
1.DOMENIU DE APLICARE	Error! Bookmark not defined.
2.CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	11
2.3.Preluarea studiilor de fundamentare în reglementările RLU	14
3.CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII	Error! Bookmark not defined.
3.1.CONDIȚII DE APLICARE	12
3.2.INTRAREA ÎN VIGOARE	14
3.3.SITUAȚII TRANZITORII	15
PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	16
4.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	16
4.1.Operațiuni de parcelare - reglementări	16
4.2.ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR	16
4.3.AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE ȘI CĂI FERATE	17
5.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT;	18
5.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.	18
5.2.ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC	21
5.3. ZONE CU PATRIMONIU CONSTRUIT, MOUMENTE ISTORICE	23
5.4.PROTEJAREA PARCELARULUI ISTORIC / TRADIȚIONAL	25
5.5. Prevederi aplicabile UTR-urilor și subzonelor funcționale care includ sau se suprapun peste imobile, ansambluri sau zone cu valoare culturală	25
5.6. MONUMENTE ISTORICE IZOLATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE	26
5.7. ZONE AFERENTE ARIILOR NATURALE PROTEJATE	27
6.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:	27
6.1.ZONE DE RISC	27

6.2.ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE	27
6.3.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	28
6.4.INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE	29
6.5.INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE	30
7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII;	31
8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII;	31
9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ;	31
10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII;	32
11. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE: AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE.	34
11.1. SPAȚII VERZI	34
11.2. ÎMPREJMUIRI	35
11.3.PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE	36
PARTEA III : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	38
PARTEA IV : PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	41
12. A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	42
13. UA - UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	48
14. ED - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	55
15. CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE/PIETONALE/VELO ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	59
16. CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FERROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	65
17. ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ	71
18. M - ZONĂ MIXTĂ	85
19. UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE	102
20. IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	114
21. CS - ZONĂ COMERT ȘI SERVICII	123

22. LIU - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN	133
23. LIUZCP - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	148
24. LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME	159
25. LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	172
26. LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME	183
27. UL - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME	198
28. ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ISTORICĂ ȘI DE DEPOZITARE	212
29. ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE	223
30. GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE	233
31. GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE	240
32. VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT	245
33. VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT	252
34. VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE	260
35. REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ.....	264
36. AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII	268
PARTEA V : PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ..	276
37. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	277
37.1.GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI	Error! Bookmark not defined.

37.2.UTILIZĂRI ADMISE	Error! Bookmark not defined.
37.3.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Error! Bookmark not defined.
37.4.UTILIZĂRI INTERZISE	Error! Bookmark not defined.
38. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	283
38.1.GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI	Error! Bookmark not defined.
38.2.UTILIZĂRI ADMISE	Error! Bookmark not defined.
38.3.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Error! Bookmark not defined.
38.4.UTILIZĂRI INTERZISE	Error! Bookmark not defined.
39. ZONA TERENURILOR FORESTIERE	289
39.1.GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI	Error! Bookmark not defined.
39.2.UTILIZĂRI ADMISE	Error! Bookmark not defined.
39.3.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Error! Bookmark not defined.
39.4.UTILIZĂRI INTERZISE	Error! Bookmark not defined.
40. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	296
40.1.GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI	Error! Bookmark not defined.
40.2.UTILIZĂRI ADMISE	Error! Bookmark not defined.
40.3.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Error! Bookmark not defined.
40.4.UTILIZĂRI INTERZISE	Error! Bookmark not defined.
41. RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE	299
42. PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT, PEISAJULUI ȘI PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC ÎN EXTRAVILAN	Error! Bookmark not defined.
PARTEA VI : ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ	300
ANEXA 2 - GLOSAR DE TERMENI	317
ANEXA 3 - NECESARUL DE PARCAJE	329
ANEXA 4 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI	333
ANEXA 5 — INDICATORI URBANISTICI PE ZONE DE REGLEMENTARE	337
ANEXA 6 - REGLEMENTĂRI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA DOMENIULUI PUBLIC	340

PUG CÂMPIA TURZII - DOCUMENT DESTINAT PROCESULUI DE AVIZARE

PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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 directe enunțate de prezenta documentație sau ținând cont în mod justificat de modificări ale condițiilor și intențiilor de dezvoltare estimate la elaborarea prezentului PUG.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost conceput și redactat în conformitate cu următoarele acte normative, în forma lor republicată și actualizată la zi:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordinul M.D.L.P.A. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, inclusiv Anexa nr. 5 – Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologia de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)”.
- Ordonanța Guvernului nr. 19/1997 privind transporturile
- Ordinul Ministrului Transportului nr. 49/1998 – Norme privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național.
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998, actualizată.
- Legea nr. 18/1991 – fondului funciar.
- Legea nr. 37/2015 (actualizată) – privind clasificarea fermelor și exploatațiilor agricole.
- Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 387/2017 pentru aprobarea procedurii privind schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată și actualizată.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată și actualizată*.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a, zone protejate.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea „Convenției Europene a Peisajului”, adoptată la Florența, 2000.
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată și actualizată.
- Codul silvic – Legea nr. 46/2008, republicată.
- Legea apelor nr. 107/1996, actualizată.
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată.
- Normativ P118-1/2025.
- OMS 119/2014

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. CONDIȚII DE APLICARE

3.1.1. 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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:

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

3.1.4.2. 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.

3.1.4.3. Se schimbă regimul juridic, economic sau tehnic al terenului cuprins în cadrul aceluiași UTR.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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, în următoarele situații:

3.1.6.1. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,

3.1.6.2. prezența unor vestigii arheologice,

3.1.6.3. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,

3.1.6.4. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,

3.1.6.5. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

3.1.7. 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.

3.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

3.2.1. Prezentul regulament se bazează pe 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.

3.2.2. Preluarea studiilor de fundamentare în reglementările RLU

3.2.2.1. Reglementările prezentului Regulament Local de Urbanism, atât cele cu caracter general, cât și cele detaliate la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, preiau condițiile, concluziile și recomandările relevante formulate prin studiile de fundamentare aferente Planului Urbanistic General, în măsura în care acestea produc efecte asupra modului de utilizare a terenurilor, conformării fondului construit, protejării patrimoniului cultural și natural, echipării edilitare, mobilității, siguranței, sănătății populației și calității mediului urban.

3.2.2.2. În cazul zonelor cu valoare istorică, urbanistică, arhitecturală, memorială, arheologică, peisageră sau identitară, reglementările prezentului Regulament urmăresc conservarea, protejarea și punerea în valoare a caracteristicilor identificate prin Studiul istoric de fundamentare și prin celelalte studii de specialitate.

3.2.2.3. Pentru Zonele Istorice de Referință identificate prin Studiul istoric de fundamentare, în interiorul Zonelor Construite Protejate și, după caz, în afara acestora, intervențiile urbanistice și constructive vor urmări perpetuarea caracteristicilor tipologice urbanistice și constructive relevante, respectiv: trama stradală istoric constituită, parcelarul istoric / tradițional, ritmul fronturilor, relația parcelelor cu strada, regimul de aliniere, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, regimul de înălțime, volumetria, raportul dintre construit și spațiile libere, curțile și grădinile, tipologia gospodăriilor, materialele, cromatica și expresia arhitecturală compatibilă cu specificul local.

3.2.2.4. În cazul suprapunerii unei zone sau subzone funcționale cu o zonă construită protejată, zonă de protecție a monumentelor istorice, sit arheologic, zonă cu potențial arheologic, zonă istorică de referință sau altă zonă cu valoare culturală identificată prin studiile de fundamentare, prevederile speciale de protecție și punere în valoare prevalează asupra prevederilor generale ale subzonei funcționale, în măsura în care sunt mai restrictive.

3.2.2.5. Documentațiile de urbanism ulterioare și documentațiile pentru autorizarea executării lucrărilor de construire vor demonstra, după caz, modul de respectare a condițiilor și recomandărilor studiilor de fundamentare, inclusiv compatibilitatea intervenției cu valorile istorice, urbanistice, arhitecturale, arheologice, memoriale și peisagere identificate.

3.3. INTRAREA ÎN VIGOARE

3.3.1. 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.

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

3.4. SITUAȚII TRANZITORII

3.4.1. 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.

3.4.2. 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 prelungi după expirarea perioadei de valabilitate înscrisă în cadrul acestor documente.

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

4.1.6. 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.

4.1.7. 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.

4.1.8. 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.

4.1.9. 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.

4.1.10. În baza documentației de PUZ realizate, pentru operațiunile de reorganizare a parcellarului, se vor prezenta centralizat bilanțuri din care să reiasă cotele afectate de circulația terenurilor a parcelor 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, țiței 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. Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;-
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

4.3.5. Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului. Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului sunt :

- 22,00m în cazul drumurilor naționale,
- 20,00m în cazul drumurilor județene
- 18,00m în cazul drumurilor comunale

4.3.6. Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m din axul căii ferate) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor. Sunt interzise orice construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, în afară de cele dedicate transportului feroviar.

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.

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

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

5.1.2. 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 PATRIMONIUL ARHEOLOGIC

5.2.1. Lista punctelor cu descoperiri arheologice conform studiului arheologic aferent PUG:

5.2.1.1. Situl arheologic de la Câmpia Turzii - Nod Rutier, cod RAN 55366.01, cod LMI-, Repertoriul Arheologic Național, localizare cartografică imprecisă în RAN Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

Este același sit cu cel menționat în RAN cu codul 55366.04, nr. 4, Așezarea romană și medievală de la Câmpia Turzii, cod RAN 55366.04, cod LMI-, Repertoriul Arheologic Național, localizare cartografică imprecisă Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

De asemenea, este același sit cu cel menționat în RAN cu codul 55366.03, nr. 3, Cod Lmi CJ-I-s-B-07000, necropola avarică de la Câmpia Turzii, Repertoriul Arheologic Național, cartografiată corect în RAN, Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

5.2.1.2. Tumulul de la Câmpia Turzii - Izvorul Fizeș I, cod RAN 55366.07, cod LMI CJ-I-s-B-06998, Repertoriul Arheologic Național, localizare cartografică imprecisă Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național, sau tumulul cercetat în 1967

5.2.1.3. Tumulul de la Câmpia Turzii - Izvorul Fizeș II, cod RAN 55366.08, cod LMI CJ-I-s-B-06998, Repertoriul Arheologic Național, localizare cartografică imprecisă, Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național, sau tumulul identificat în 1953

Există zone cu patrimoniu arheologic reperat, cu situri ale căror locații nu pot fi precizate cu certitudine. Acestea au fost discutate în cadrul subcapitolului 9, puncte cu descoperiri arheologice pe teritoriul municipiului Câmpia Turzii care nu pot fi cartografiate.

5.2.1.4. Tumuli de la Câmpia Turzii - Izvorul Elecfalva, cod RAN 55366.02, cod LMI, CJ-I-s-B-06999, Repertoriul Arheologic Național, localizare cartografică precisă în RAN Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

5.2.1.5. Tumulul de la Câmpia Turzii - Izvorul Fizeș III, cod RAN 55366.09, cod LMI CJ-I-s-B-06998, Repertoriul Arheologic Național, localizarea cartografică imprecisă Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

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

5.2.2.1. 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;

5.2.2.2. 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;

5.2.2.3. 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;

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

5.2.2.5. 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;

5.2.2.6. 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;

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

5.2.2.8. 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.

5.2.2.9. 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 .

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

5.2.3.1. Utilizarea terenurilor și desfășurarea activităților umane în teritoriul extravilan al municipiului Câmpia Turzii se vor realiza cu respectarea regimului de protecție aplicabil patrimoniului construit, patrimoniului arheologic, patrimoniului natural și peisajului cultural / natural, conform prezentului Regulament, planșelor aferente PUG și studiilor de fundamentare.

5.2.3.2. În extravilan, autorizarea lucrărilor de construire, desființare, amenajare, exploatare, infrastructură, echipare edilitară, extracție, depozitare, împrejmuire, modelare a terenului sau orice alte lucrări care pot afecta solul, subsolul, relieful, vegetația, perspectivele, cadrul natural sau componentele de patrimoniu se va realiza numai cu respectarea avizelor și condițiilor stabilite prin legislația specifică.

5.2.3.3. În zonele cu patrimoniu arheologic reperat, în zonele cu potențial arheologic, precum și în arealele în care se identifică întâmplător bunuri sau vestigii arheologice, lucrările care afectează solul se vor realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură / Ministerului Culturii,

după caz, și cu respectarea condițiilor privind cercetarea, supravegherea sau descărcarea de sarcină arheologică.

5.2.3.4. În proximitatea monumentelor istorice, a zonelor de protecție ale acestora, a siturilor arheologice, a obiectivelor propuse spre clasare sau a elementelor de patrimoniu construit / memorial / peisager identificate prin studiile de fundamentare, sunt interzise utilizările, construcțiile, amenajările sau lucrările care afectează vizibilitatea, co-vizibilitatea, integritatea, cadrul ambiental, semnificația culturală sau percepția acestora.

5.2.3.5. Activitățile agricole, agrozootehnice, extractive, industriale, de depozitare, infrastructură sau echipare edilitară admise în extravilan se vor desfășura astfel încât să nu degradeze peisajul natural, antropic sau cultural, să nu afecteze perspectivele valoroase, vegetația semnificativă, culoarele ecologice, malurile cursurilor de apă, formele de relief relevante sau relația dintre cadrul natural și componentele construite / arheologice cu valoare culturală.

5.2.3.6. Sunt interzise în extravilan intervențiile care conduc la degradarea, mascarea sau pierderea lizibilității elementelor de patrimoniu construit, arheologic, natural sau peisager, inclusiv prin amplasarea de construcții, platforme, depozități, înprejmuiri opace, panouri publicitare, lucrări de terasament, excavații, umpluturi, defrișări sau exploatări care modifică negativ caracterul locului.

5.2.3.7. În cazul în care prin documentațiile de autorizare sau prin lucrările executate se constată prezența unor bunuri arheologice, vestigii construite, elemente de patrimoniu sau valori peisagere neidentificate anterior, lucrările se vor opri, iar beneficiarul și autoritatea publică locală vor aplica procedurile legale de protejare, cercetare, avizare și, după caz, modificare a soluției propuse.

5.3. ZONE CU PATRIMONIU CONSTRUIT, MOUMENTE ISTORICE

5.3.1. Au fost delimitate o serie de Zone construite protejate (ZCP) care grupează mai multe monumente, ansambluri de arhitectură și/sau memoriale (gr. valorică A/B), precum și obiective propuse spre clasare, situate în apropiere, incluzând prin contopire și zonele de protecție ale acestora:

5.3.1.1. ZCP 1 – zona construită protejată care include:

Monumentul memorial CJ-IV-m-B-07858 Prima școală românească greco-catolică, azi Muzeu

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică /ortodoxă din Ghiriș-Arieș, cu hramul „Adormirea Maicii Domnului;”

Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Avram Iancu

5.3.1.2. ZCP 2 - zona construită protejată care include:

Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07553 Conacul Paget, azi Palatul Copiilor

Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07555 Biserica Reformată Calvină

Ansamblul de arhitectură CJ-II-a-A-07556 Centrul civic comunitar interbelic

Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.01 Clubul muncitoresc, azi Casa de cultură „Ionel Floașiu”

Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.02 Biserica Ortodoxă cu hramul „Învierea Domnului”

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Primăria

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

rev. 04-2026

Monumentul de for public propus CJ-III-m-B- Statuia Muncitorul oțelar

Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Troița de lemn a Eroilor Revoluției 1989

Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Mihai Viteazul

5.3.1.3. ZCP 3 - zona construită protejată care include:

Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07554 Conacul Bethlen, azi bibliotecă școlară

Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Pavel Dan

5.3.1.4. ZCP 4 - zona construită protejată care include:

Ansamblul propus CJ-II-a-B- „Colonia Maria”-Ansamblu de locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis „Vaida Gavrilă”

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Casă cu 4 apartamente P+1

5.3.1.5. ZCP 5 - zona construită protejată care include:

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica romano- catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu hramul „Inima neprihănită a lui Isus Hristos”

5.3.2. În continuarea acestora, au fost stabilite următoarele Zone construite protejate (ZCP) care conțin propuneri de ansambluri sau monumente de arhitectură, memoriale sau de for public izolate :

5.3.2.1. ZCP 6 - zona construită protejată care include:

Ansamblul propus CJ-II-a-B- Ansamblul de locuințe colective str. Retezatului (P+2) și str. Aurel Vlaicu (P+1)

5.3.2.2. ZCP 7 - zona construită protejată care include:

Ansamblul propus CJ-II-a-B- Ansamblul de case parter str. G. Enescu și str. 9 Mai

5.3.2.3. ZCP 8 - zona construită protejată care include:

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu Hramul „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril

5.3.2.4. ZCP 9 - zona construită protejată care include:

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Casă P+1

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Clădirea de birouri P+1 „Industria Sârmei”

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Hala cu acces de la poarta 1 „Industria Sârmei”

Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Dispensar medical de întreprindere

5.3.2.5. ZCP 10 zona construită protejată care include:

Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Cimitirul Eroilor din cele două războaie mondiale

5.3.3. ZCP 4, 6 și 7 au reglementări distincte, fiind incluse în subzone funcționale dedicate: ZCP 4 și 7 sunt incluse în subzona funcțională LiiuZCP în timp ce ZCP 6 are aceleași limite cu subzona funcțională LcZCP. Celelalte ZCP și ZP se suprapun peste diverse subzone funcționale, care amintesc în cadrul reglementărilor lor de situațiile speciale în cazul suprapunerii cu zonele protejate.

5.4. PROTEJAREA PARCELARULUI ISTORIC / TRADIȚIONAL

5.4.1. În sensul prezentului regulament, parcellarul istoric / tradițional reprezintă structura de lotizare constituită istoric, recognoscibilă prin raportul parcelor cu strada, ritmul și dimensiunea fronturilor, proporția dintre deschiderea la stradă și adâncimea loturilor, forma limitelor cadastrale, modul de așezare a construcțiilor pe parcelă, raportul dintre spațiul construit și spațiul liber, precum și prin relația dintre locuință, curte, grădină și anexele gospodărești.

5.4.2. În zonele construite protejate, în zonele de protecție ale monumentelor istorice, în zonele istorice de referință și în cartierele tradițional constituite, parcellarul istoric / tradițional se protejează ca parte a valorii urbanistice, arhitecturale și identitare a municipiului Câmpia Turzii.

5.4.3. Intervențiile asupra parcellarului vor urmări păstrarea caracteristicilor morfologice ale țesutului istoric: trasee stradale organice sau istoric constituite, ritm parcellar, fronturi stradale tradiționale, dispunerea construcțiilor principale către stradă, menținerea curților și grădinilor și conservarea raportului tradițional dintre construit și liber.

5.4.4. Sunt interzise divizările, comasările, reparcelările, regularizările de limite cadastrale sau constituirea de accese noi care alterează ritmul parcellarului tradițional, elimină percepția lotizării istorice, generează loturi incompatibile ca dimensiune și formă cu țesutul existent sau favorizează densificări excesive în raport cu caracterul zonei.

5.4.5. Orice intervenție asupra parcellarului din zonele construite protejate, zonele de protecție ale monumentelor istorice se va fundamenta prin studiu istorico-urbanistic / studiu de inserție urbanistică, întocmit de specialist atestat, și se va aviza conform legislației privind protejarea patrimoniului construit.

5.5. PREVEDERI APLICABILE UTR-URILOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE CARE INCLUD SAU SE SUPRAPUN PESTE IMOBILE, ANSAMBLURI SAU ZONE CU VALOARE CULTURALĂ

Procedura de avizare/ aprobare

5.5.1. 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.

5.5.2. 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).

5.5.3. Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, 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.

5.6. MONUMENTE ISTORICE IZOLATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

5.6.1. În afara zonelor construite protejate, cu zona de protecție aferentă se găsesc doar două monumente, astfel:

5.6.1.1. ZP 4 – zona de protecție a monumentului de arhitectură CJ-II-m-B-07557 – Conac, azi Grădinița nr.3

5.6.1.2. ZP 5 – zona de protecție a monumentului de arhitectură CJ-II-m-B-21082 – Tribuna I Stadionul municipal

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

5.6.2.1. asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;

5.6.2.2. 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);

5.6.2.3. 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;

5.6.2.4. intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;

5.6.2.5. 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);

5.6.2.6. 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.

5.7. ZONE AFERENTE ARIILOR NATURALE PROTEJATE

5.7.1. UAT Câmpia Turzii se suprapune pe o suprafață foarte mică, în zona de nord, cu ROSPA0113 Cânepiști. Suprapunerea include doar terenuri aflate în extravilan.

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-edilatară, 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 electrică, 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 avizului 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 apă, 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 cheltuiela 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 aflate 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 pilonetți 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 suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

9.9. Suprafețele platformelor de colectare a deșeurilor amenajate pe terenurile pe care le deservește 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.

9.10. 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.

9.11. 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;

9.12. 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.

9.13. 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.

9.14. 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 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.

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 prevederilor fiecărei subzone funcționale în parte; 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 construite 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.

FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ÎN ZONE CU PARCELAR ISTORIC / TRADIȚIONAL

10.8. În zonele construite protejate, zonele de protecție ale monumentelor istorice, zonele istorice de referință, cartierele tradițional constituite și subzonele funcționale suprapuse peste zone construite

protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite cu respectarea parcellarului istoric / tradițional, a tramei stradale existente și a modului specific de ocupare a terenului.

10.9. Prin parcellar istoric / tradițional se înțelege structura de lotizare constituită istoric, caracterizată prin raportul dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului, ritmul fronturilor, forma limitelor de proprietate, poziția construcției principale față de stradă, prezența curților și grădinilor și relația cu anexele gospodărești.

10.10. Divizarea parcelelor este admisă numai dacă loturile rezultate păstrează caracteristicile morfologice ale zonei, sunt construibile potrivit prezentului Regulament și nu generează loturi cu forme sau proporții incompatibile cu țesutul existent.

10.11. Comasarea parcelelor este admisă numai dacă nu afectează ritmul parcellarului perceput din spațiul public și nu permite realizarea unor volume construite disproporționate față de scara zonei. În cazul comasărilor justificate, proiectul va demonstra, prin plan de situație, desfășurare stradală și volumetrie, modul în care se păstrează sau se marchează ritmul parcellar inițial.

10.12. Reparcelarea este admisă numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii, însoțită, după caz, de studiu istorico-urbanistic / studiu de inserție urbanistică. Documentația va demonstra compatibilitatea loturilor rezultate cu parcellarul istoric / tradițional și cu caracterul urbanistic al zonei.

10.13. În zonele cu parcellar istoric / tradițional nu se admit lotizări speculative, parcele pe două rânduri, fundături noi, accese supradimensionate sau soluții de parcelare care conduc la densificarea excesivă a fondului construit ori la reducerea semnificativă a curților și grădinilor.

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 bilanțurilor 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 policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

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

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

11.3. PIETE 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 acesteia, 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 două 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 exterioară 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.

PARTEA III : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

Zone funcționale propuse	Indicativ	Subzone funcționale propuse
ZFP01 - Zonă aflată permanent sub ape	A	ZFP01_A - Zonă aflată permanent sub ape
ZFP04 - Unități agrozootehnice	UA	ZFP04_UA - Unități agrozootehnice
ZFP05 - Echipare tehnico-edilitară (ED)	ED	ZFP05_ED - Echipare tehnico-edilitară
ZFP06 - Căi de comunicație și transporturi	CC1	ZFE06_CC1 - Căi de comunicație și transporturi rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente
	CC2	ZFE06_CC2 - Căi de comunicație și transporturi feroviare
ZFP07 - Zonă centrală (ZC)	ZMC	ZFP07_ZMC
ZFP08 - Zonă mixtă (M)	M	ZFP08_M- Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia
	UM	ZFP08_UM - Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare
ZFP09 - Zonă instituții publice (IP)	IP	ZFP09_IP - Zonă instituții publice
ZFP10 - Zonă comerț și servicii (CS)	CS	ZFP10_CS - Zonă comerț și servicii
ZFP11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	Liu	ZFP11_Liu - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcelar urban

	LiuZCP	ZFP11_LiuZCP - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate
	LC1	ZFP11_LC1 - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime
	LcZCP	ZFP11_LcZCP - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime în zone construite protejate
	LC2	ZFP11_LC2 - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite după 1990 cu regim mediu de înălțime
	UL	ZFP11_UL - Subzonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime
ZFP12 - Zonă unități industriale și de depozitare (UID)	ID1	ZFP12_ID1 - Zonă unități industriale istorice și de depozitare
	ID2	ZFP12_ID2 - Zonă unități industriale și de depozitare
ZFP13 - Zonă gospodărire comunală	GCC	ZFP13_GCC - Subzonă gospodărire comunală cimitire
	GCSP	ZFP13_GCSP - Subzonă gospodărire comunală salubritate și piețe
ZFP14 - Zonă spații verzi, sport și agrement	VA	ZFP14_VA - Subzonă spații verzi cu rol de agrement
	VS	ZFP14_VS - Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și agrement
	VP	ZFP14_VP - Subzonă spații verzi cu rol de

		protecție ape
ZFP18 - Alte zone definite de specificul teritoriului	ReEc	ZFP18 - Zonă de reconstrucție ecologică (ReEc)
	AS	ZFP19_AS - Subzona spații de agrement și servicii

PARTEA IV : PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

13. A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă aflată permanent sub ape
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă aflată permanent sub ape
A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE Sectiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Terenurile aflate permanent sub apă reprezintă elemente de cadru natural bogate în biodiversitate. În același timp, acestea fac parte și din peisajul antropizat, pentru că prezența umană își face simțită prezența în zona adiacentă acestora, prin elemente necesare de tip tehnico-edilitar sau altele. Zona ocupată de ape este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă. Zona aflată permanent sub ape cuprinde: - Cursuri de apă cadastrate (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor; - Cursuri de apă necadastrate (cu lungimea cursului sub 5 km) care nu intră sub incidența legii apelor; - Lacuri; Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă

			din valea naturală a unui curs de apă. Zonele de protecție la riscul de inundații au în vedere albia majoră a apei.
A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE Secțiunea 2	Articolul 2.1	Utilizări admise	Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice cf. legii. Traversări ale cursurilor de apă.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Nu sunt.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Este interzisă construirea de străzi noi cu excepția traversărilor cursurilor de apă. Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri. Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt: - 10 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod). Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri. Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere și depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea
--------------------------	---------------	------------------------	---

			și colectarea apelor meteorice.
A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență. Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor aflate permanent sub ape și a zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	0
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	–
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a

			bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.
	Articolul 3.12	Împrejmuiiri	Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.
A - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.00

14. UA - UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Unități agro-zootehnice
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Unități agro-zootehnice
UA - UNITĂȚI AGRO- ZOOTEHNICE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele izolate, unele situate în trupuri separate de trupul principal de intravilan, utilizate pentru creșterea animalelor și alte activități agricole
UA - UNITĂȚI AGRO- ZOOTEHNICE Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	Activități agro-zootehnice; Funcțiuni industriale și de depozitare; Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; Funcțiuni de gospodărire comunală; Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; Accese pietonale și carosabile; Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție.

	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligatia realizarii de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie; În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu conditionari. Este interzisa construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

UA - UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m și racorduri la strada astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu. • posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice 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. Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Activități agrozootehnice, productive și de depozitare, servicii conexe - 1000mp. Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este: • Activități agrozootehnice, productive și de depozitare, servicii conexe - 20m. 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. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m. În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar construcții pentru control-acces,

			cabina portar cu inaltimea maxim de un nivel.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	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. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	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. 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
	Articolul 3.5	Circulații și accesi	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. 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. 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.

Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	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. Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 la prezentul regulament. În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	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 rețelilor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. Unitatile agrozootehnice/ de producție vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale și sortare a deșeurilor, în funcție de specific și respectând normele sanitare. 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 / clădirilor

			deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Vor fi prevăzute spații verzi și alinamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Realizarea de perdele de protecție perimetrală este obligatorie. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar. 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 mp. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	Pe aliniament împrejmuirea va fi transparenta sau opacă și va avea o înălțime maximă de 2 metri. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2 metri. 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.

UA - UNITĂȚI AGRO- ZOOEHNICE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	70
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.50

15. ED - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Echipare tehnico-edilitară
		Tipul / Categorია de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Echipare tehnico-edilitară
ED - ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
ED - ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ Secțiunea 2 UTILIZARE	Articolul 2.1	Utilizări admise	•funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice / clădiri / instalații). •parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale); •spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic; •circulații carosabile și pietonale

FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
ED - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelor	Parcelele vor respecta cerințele specifice impuse de soluționarea tehnologică.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	•Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri; •Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit; • În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Se va asigura accesul pe parcelă direct dintr-o circulație publică. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă. Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii. Parcajele vor fi asigurate pe parcelă, în incinta funcțiunii.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12m la coamă; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 50%. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Pe aliniament împrejurirea va fi transparentă și va avea o înălțime maximă de 2,20m Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejuririle pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.
ED - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.5

16. CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE/PIETONALE/VELO ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Căi de comunicație și transporturi
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Căi de comunicație și transporturi rutiere/pietonale/velo și amenajări aferente
CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE/PIETONALE/VELO ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Sectiunea 1	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de	Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

CARACTERUL ZONEI		Urbanism (RLU)	
CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE/PIETONALE/VELO ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	• Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; • Construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare; • Spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic; • Căi de comunicații și transport;
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Garaje și parcaje publice cu condiția realizării de amenajări peisagere pentru atenuarea poluării și a efectului de insulă de căldură dat de suprafețele betonate sau pavate care să includă arbori, arbuști și gard viu perimetral de minim 1,20m. • Lucrări, construcții, și amenajări în zonele de protecție ale drumurilor publice, cu condiția ca acestea să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare, surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen), și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); • Construcții provizorii pe domeniul public, publicitate stradală, cu acordul administratorului drumului și cu respectarea perioadei limitate de amplasare • Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. • În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei, nu determină intervenții incompatibile asupra acceselor,

			spațiilor libere și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	• Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. • Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. • În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară. • În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZI) sunt interzise funcțiunile și amenajările care afectează negativ percepția monumentelor, ansamblurilor și spațiilor publice cu valoare culturală. Sunt interzise construcțiile provizorii sau definitive, panourile publicitare, instalațiile, împrejurimile, amenajările tehnice și parcurile care obturează perspectivele valoroase, fragmentează spațiul public sau alterează caracterul istoric al zonei centrale.
CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

TRANSPORT URI RUTIERE/PIE TONALE/VEL O ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAR E	Articol ul 3.2	Amplasare a clădirilor față de aliniament	Fără precizări
	Articol ul 3.3	Amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterior e ale parcelor	Fără precizări
	Articol ul 3.4	Amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
	Articol ul 3.5	Circulații și accesuri	Se vor respecta prevederile Capitolului CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE din prezentul Regulament Local de Urbanism.
	Articol ul 3.6	Staționare a autovehic ulelor	• În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articol ul 3.7	Înălțimea maximă	8m la coamă; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă)

		admisibilă a clădirilor	echipamentele tehnice, trecerile supraterrane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+1; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterrane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate publică
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	•Suprafața existentă de spații verzi nu se va diminua; spațiile verzi se pot reconfigura în cadrul proiectelor de modernizare străzi; •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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. •Spațiile publice, scuarurile, parcurile, plantațiile mature și spațiile libere care contribuie la cadrul ambiental al monumentelor și ansamblurilor protejate se vor conserva și pune în valoare. Amenajările noi vor respecta perspectivele, co-vizibilitățile și compoziția spațială existentă. Mobilierul urban, iluminatul, pavajele, signalistica și plantațiile vor fi compatibile cu caracterul zonei centrale protejate.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	Doar dacă este cazul, se vor folosi împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime

CC1 - CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT URI RUTIERE/PIE TONALE/VELOȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articol ul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	30%
	Articol ul 4.2	Coeficient ul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.60

17. CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FERROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Căi de comunicație și transporturi
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Căi de comunicație și transporturi feroviare și amenajări aferente
CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FERROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție. Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.

			Zona de siguranță pentru infrastructura feroviara publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	• În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este admisă numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare. • În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite: a) Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (OG 12/1998 Art. 29 al (5) și OMT 158/1996 anexa 1) Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii. b) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai ferate CFR SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și

			Infrastructurii. c) muzeu CFR
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Lucrările de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor: căi ferate industriale, lucrări hidrotehnice, traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel, subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	în zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. •în zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE: a)amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoarea roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară b)efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normala a traficului feroviar
CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.

CONFORMARE	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Conform cerințelor specifice. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12m la coamă; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterrane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterrane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate publică
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Spațiile neutilizate se vor amenaja cu vegetație joasă
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Doar dacă este cazul, se vor folosi împrejurimi transparente de maxim 2,00 metri înălțime
CC2 - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FERROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	30%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.90

18. ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă mixtă centrală
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă mixtă centrală
ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ Sectiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona mixtă centrală a municipiului, așa cum este ea delimitată în planșele de reglementări. Zona mixtă centrală se suprapune peste nucleul central al municipiului Câmpia Turzii și peste componente ale Zonei Construite Protejate aferente nucleului central, incluzând repere arhitecturale, urbanistice, memoriale, de for public, spații verzi istorice, scuaruri și perspective urbane valoroase. Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea caracterului urbanistic, arhitectural și memorial al centrului, protejarea fronturilor, a scărilor construite, a spațiilor publice și a relațiilor vizuale către monumente și ansambluri. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	• instituții publice și de interes public; • comerț și servicii; • servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); • echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; • spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; • funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; • funcțiuni aferente infrastructurii de transport public • circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• toate construcțiile noi se vor realiza pe baza de PUD sau PUZ • în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente; • se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții); • se admite funcțiunea de locuire colectivă cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din totalul suprafeței construite desfășurate la nivel de parcelă; • se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație), cu respectarea prevederilor prezentului regulament. • toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale

			monumentelor istorice (ZP), utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei. Schimbările de funcțiune sunt admise numai dacă nu afectează integritatea imobilelor cu valoare culturală, nu determină intervenții incompatibile asupra fațadelor, acceselor, spațiilor libere sau parcellarului și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise parcaje individuale (garaje individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului; Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP) sunt interzise

			funcțiunile și amenajările care afectează negativ percepția monumentelor, ansamblurilor și spațiilor publice cu valoare culturală. Sunt interzise construcțiile provizorii sau definitive, panourile publicitare, instalațiile, împrejurimile, amenajările tehnice și parcarile care obturează perspectivele valoroase, fragmentează spațiul public sau alterează caracterul istoric al zonei centrale.
ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Învățământ - 1000mp • Sănătate - 1000mp • Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcele

			construibile, în funcție de utilizare, este: •Învățământ - 20m •Sănătate - 20m •Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă 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. • Pentru a fi construibile, parcelele libere din subzona ZC necesita elaborarea de PUZ, aprobat conform legii
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	• Clădirile se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau insiruit. • În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. • Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. •Atunci când exista minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția poate păstra alinierea existentă;

	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	• în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; • în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; • clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; • în toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată • Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele:
			- alee cu o lungime maximă 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 două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.

		• 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 exterioară de min. 10m.
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	18m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+4 Peste regimul de înălțime reglementat, se pot aproba accente de înălțime doar pe baza

			documentației PUZ și studiu de vizibilitate
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	• clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; • la construcțiile noi și la refațadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; • fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; • garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; • tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; • fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; • acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. • se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. • vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori • firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine • se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. • evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje

	Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), arhitectura construcțiilor noi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi compatibile cu fondul construit valoros, fără imitații stilistice nejustificate și fără contraste volumetrice, cromatice sau materiale care afectează caracterul zonei. Se vor respecta scara locului, ritmul fronturilor, proporțiile fațadelor, raportul plin-gol, tipologia acoperișurilor, materialele și cromatica adecvată contextului istoric. Fațadele orientate către spațiul public se vor trata unitar și vor integra discret firmele, vitrinele, sistemele de iluminat, echipamentele tehnice și elementele de signalistică. Amplasarea aparatelor de climatizare, cablurilor, antenelor, coșurilor, tubulaturilor sau altor echipamente tehnice vizibile din spațiul public este interzisă, cu excepția soluțiilor integrate arhitectural și avizate conform legii.
--	---

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. • La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. • 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. • Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de înprejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • 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.
--	--	--	----------

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Se va asigura o suprafața minimă de spațiu verde, astfel: - pentru construcții administrative - min. 15% din suprafața terenului - pentru construcții de cult - minim 40% din suprafața terenului - pentru construcții de învățământ - 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) - pentru construcții de sănătate - minim 15 mp/persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. - pentru alte funcțiuni și funcțiuni mixte - minim 20% din suprafața terenului •Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. •Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. •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 mp. •În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare. Spațiile publice, scuarurile, parcurile, plantațiile mature și spațiile libere care contribuie la cadrul ambiental al monumentelor și ansamblurilor protejate se vor conserva și pune în valoare. Amenajările noi vor respecta perspectivele, co-vizibilitățile și compoziția spațială existentă. Mobilierul urban, iluminatul, pavajele, signalistica și plantațiile vor fi compatibile cu caracterul zonei centrale protejate.
--	-----------------------	---	--

	Articolul 3.12	Împrejmuiri	•spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc. •pentru celelalte funcțiuni se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac •gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri. •nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
ZMC - ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	2.00

19. M - ZONĂ MIXTĂ

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă mixtă M1
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia
M - ZONĂ MIXTĂ Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona mixtă situată în zonă urbană constituită, în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia. Cuprinde zone adiacente străzii Laminoriștilor, străzii Gării, străzii George Coșbuc și la sud de Pârâul Racoșa care prezintă o mixitate funcțională ridicată. În cazul în care subzona mixtă se suprapune peste zone de protecție ale monumentelor istorice, zone construite protejate sau zone istorice de referință, aceasta va fi tratată ca zonă de tranziție între Țesutul central, fondul construit valoros și zonele urbane constituite. Intervențiile vor urmări compatibilitatea funcțională și volumetrică cu imobilele și ansamblurile cu valoare culturală. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

M - ZONĂ MIXTĂ Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•locuințe individuale și semicolective; •locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. •instituții publice și de interes public; •comerț și servicii; •servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); •echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; •circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
--	----------------------	-------------------------	--

	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație). Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: •Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. •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). •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 și/sau istorice și 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.
--	----------------------	---	--

			În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei. Schimbările de funcțiune sunt admise numai dacă nu afectează integritatea imobilelor cu valoare culturală, nu determină intervenții incompatibile asupra fațadelor, acceselor, spațiilor libere sau parcelarului și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

M - ZONĂ MIXTĂ Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Locuințe individuale înșiruite - 150mp • Locuințe individuale cuplate sau izolate, sănătate - 200mp • Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 1000mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este: • Locuințe înșiruite - 10m • Locuințe cuplate sau izolate, sănătate - 12m • Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
--	----------------------	--------------------------------------	---

	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. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale. Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.
--	--

	Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.
--	--

	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	•Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament •În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii. •Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	•În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau parcelele nu sunt construite. •Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. •Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. •În cazul în care loturile se învecinează cu loturi aflate în subzonele Liu, LiuZCP sau UL, clădirile se vor retrage față de aceste limite cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. •În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.

	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată • Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de

			circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă 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. • 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.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.

			• În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul principal al programului (locuire). • se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizata cu materiale si tehnici contemporane • fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; • garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; • tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; • fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; • mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; • acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. • se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. • vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori • firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine • se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice. • evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), construcțiile noi,
--	---------------	---------------------------------	--

			extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi fundamentate prin studiu de inserție urbanistică și vor demonstra compatibilitatea cu fondul construit valoros, cu regimul de înălțime dominant, cu ritmul parcelarului și cu perspectivele caracteristice.
			Fațadele orientate către spațiul public se vor trata unitar și vor integra discret firmele, vitrinele, sistemele de iluminat, echipamentele tehnice și elementele de signalistică. Amplasarea aparatelor de climatizare, cablurilor, antenelor, coșurilor, tubulaturilor sau altor echipamente tehnice vizibile din spațiul public este interzisă, cu excepția soluțiilor integrate arhitectural și avizate conform legii.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. • La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. • 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. • Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de înprejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • 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.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	•Pentru locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei. •Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. •Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. •Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. •Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. •Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și

			circulații interioare. •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 mp. •În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. • Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. •Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. • În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate funcțiuni de interes public, împrejmuirea spre stradă poate să lipsească sau să fie doar decorativă.
M - ZONĂ MIXTĂ Secțiunea 4	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%

POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.50
--	---------------	--	-------------

20. UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă mixtă de urbanizare UM
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare
UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare. Cuprinde două zone foste industriale în interiorul intravilanului constituit și alte zone de urbanizare alcătuite majoritar din terenuri agricole neconstruite sau în unele zone cu terenuri construite răzleț și fără un plan de urbanism aprobat anterior. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•locuințe individuale și semicolective; •locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. •instituții publice și de interes public; •comerț și servicii; •servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); •echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; •circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze

			amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	• Pentru zonele destinate urbanizării, cele de restructurare / regenerare urbană, precum și cele de extindere a intravilanului este necesară realizarea, pe bază de documentații de urbanism aprobate conform legii, de operațiuni de reorganizare a parcelarului. Acestea pot prevedea modificarea poziției și geometriei parcelelor inițiale, diminuări ale suprafețelor acestora pe cauze de utilitate publică (asigurarea circulațiilor și acceselor, realizarea extinderilor de rețele de utilități pentru deservirea noilor parcele, dotări de utilitate publică, etc). • La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare legale, 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.

		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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafetele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Locuințe individuale înșiruite - 150mp • Locuințe individuale cuplate sau izolate, sănătate - 200mp • Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 1000mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: • Locuințe înșiruite - 10m • Locuințe cuplate sau izolate, sănătate - 12m • Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
		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.

		Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă. Asigurarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, etc.) este obligatorie în zonele de urbanizare, pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Juridic. Prin PUZ se va detalia amplasarea exactă și modul de trecere în domeniul public.
Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	•Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament •În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii.

			•Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.
Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.	
Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.	

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată • Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă 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 două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. • 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 exterioară de min. 10m.
--	--------------------------	-----------------------------------	--

	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte. • În toate parcurile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	15 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+4

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). •se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale si tehnici contemporane •fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; •garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; •tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; •fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; •mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; • acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. • se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. • vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori •firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine • se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalațiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice. •evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje
--	--------------------------	--	---

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. • La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. • 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. • Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de înprejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • 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.
--	---------------------------	---------------------------------------	--

Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	•Pentru locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 35% din suprafața parcelei. •Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. •Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. •Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. •Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. •Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. •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 mp. •În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. • Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. •Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. • În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate funcțiuni de interes public, împrejmuirea spre stradă poate sa lipsească sau sa fie doar decorativă. • În cazul în care se dorește delimitarea unor părți din teren pentru apartamentele de la parter, împrejmuirea va avea maxim 1,20m, va fi transparentă și va putea fi dublată de gard viu

UM - ZONĂ MIXTĂ ÎN CURS DE URBANIZARE SAU RESTRUCTURARE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	40%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.80

21. IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă instituții publice
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă instituții publice
IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Terenuri pe care există sau urmează a se construi instituții publice, dispersate în teritoriu. Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Subzona instituțiilor publice poate include imobile clasate, imobile propuse spre clasare, clădiri publice cu valoare culturală, memorială sau arhitecturală și spații publice aferente acestora. Intervențiile vor urmări păstrarea funcțiilor publice compatibile, conservarea caracterului reprezentativ al clădirilor și punerea în valoare a spațiilor publice și plantate aferente. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•institutii publice și de interes public •echipamente de interes public •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; •spații publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni și amenajări sportive; •funcțiuni de agrement și loisir cu acces public. •circulații carosabile și pietonale
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: •Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. •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). •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 și/sau istorice și 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. Schimbarea funcțiunii imobilelor publice cu valoare culturală este admisă numai către funcțiuni compatibile cu regimul de protecție și cu caracterul reprezentativ al clădirii: administrație, educație, cultură, muzeu, bibliotecă, servicii publice, funcțiuni comunitare sau alte funcțiuni de interes public compatibile.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP) sunt interzise funcțiunile care presupun compartimentări, supraîncărcări, modificări de acces, modificări de fațade, instalații aparente, depozitări, parcări sau amenajări exterioare incompatibile cu valoarea culturală a imobilului sau cu caracterul spațiului

			public aferent.
IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelor	Conform programului
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim jumătate din înaltimea lor, dar nu mai puțin de 5m.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; 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.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule

			electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor		20 m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor		P+4
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor		Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

			Intervențiile asupra clădirilor publice cu valoare culturală vor urmări conservarea volumetriei, compoziției fațadelor, tâmplăriilor, decorațiilor, materialelor, acoperișurilor și detaliilor arhitecturale valoroase. Sunt interzise refașadizările, termoizolările exterioare, schimbările de tâmplărie, montarea echipamentelor tehnice sau intervențiile cromatice care afectează caracterul arhitectural al clădirii.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	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. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. 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. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Se va asigura o suprafața minimă de spațiu verde, astfel: - pentru construcții administrative - min. 15% din suprafața terenului - pentru construcții de cult - minim 40% din suprafața terenului - pentru construcții de învățământ - 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) - pentru construcții de sănătate - minim 15 mp/persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. - pentru alte funcțiuni și funcțiuni mixte - minim 20% din suprafața terenului Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Curțile, grădinile, scuarurile, spațiile verzi și perspectivele aferente instituțiilor publice cu valoare culturală se vor conserva și amenaja în sensul punerii în valoare a clădirilor. Se vor evita parcările dominante, platformele impermeabile extinse și amenajările care fragmentează sau banalizează spațiul reprezentativ al imobilului.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	Conform necesităților programului. În situația în care există, împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de elemente vegetale de tipul gardului viu.

IP - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.5

22. CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă comerț și servicii
		Tipul / Categorია de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zone comerciale și de servicii din intravilanul municipiului, sau zone cu potențial pentru aceste funcțiuni. În cazul în care subzona comerț și servicii se suprapune peste zone de protecție ale monumentelor istorice, zone construite protejate sau zone istorice de referință, aceasta va fi tratată ca zonă de tranziție între țesutul central, fondul construit valoros și zonele urbane constituite. Intervențiile vor urmări compatibilitatea funcțională și volumetrică cu imobilele și ansamblurile cu valoare culturală.
CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele sau grupuri de parcele dispersate, unele dintre ele cu potențial în a deveni centre de cartier; Parcele cu funcțiuni productive în cadrul zonelor de locuit pentru care este necesară schimbarea funcțională; Zone localizate în apropierea acceselor în oraș cu potențial pentru construirea de zone comerciale și de servicii de dimensiuni medii/ mari Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) •activități productive nepoluante; •instituiții publice și de interes public; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; •funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; •spații publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic; •funcțiuni de agrement și loisir cu acces public. •circulații carosabile și pietonale
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligatia realizarii de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie; • Toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite; • Zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor; • Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. • În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei. Schimbările de funcțiune sunt admise numai dacă nu afectează integritatea imobilelor cu valoare culturală, nu determină intervenții incompatibile asupra fațadelor, acceselor, spațiilor libere sau parcelarului și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	•sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari; •în zona dintre aliniament și aliniere, sunt interzise desfășurarea de activități de producție și depozitare; •sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; •sunt interzise orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP) sunt interzise funcțiunile și amenajările care afectează negativ percepția monumentelor, ansamblurilor și spațiilor publice cu valoare culturală. Sunt interzise construcțiile provizorii sau definitive, panourile publicitare, instalațiile, înprejmurile, amenajările tehnice și parcările care obturează perspectivele valoroase, fragmentează spațiul public sau alterează caracterul istoric al zonei centrale.
--	---------------	---------------------	---

CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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; 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. • posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafețele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: • Comert, servicii, institutii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizari admise in zona - 500mp Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este: • Comert, servicii, institutii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizari admise in zona - 15mp 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. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5 m de fata de aliniament.

	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	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; Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri; Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate situate pe limita de proprietate doar dacă au funcțiuni similare. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zone/ subzone cu funcțiunea de locuire, clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri față de aceste limite. Această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 metri. 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și

		destinației construcției. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a	14 m la coamă

		clădirilor	
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+3
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi fundamentate prin studiu de inserție urbanistică și vor demonstra compatibilitatea cu fondul construit valoros, cu regimul de înălțime dominant, cu ritmul parcelarului și cu perspectivele caracteristice. Fațadele orientate către spațiul public se vor trata unitar și vor integra discret firmele, vitrinele, sistemele de iluminat, echipamentele tehnice și elementele de signalistică. Amplasarea aparatelor de climatizare, cablurilor, antenelor, coșurilor, tubulaturilor sau altor echipamente tehnice vizibile din spațiul public este interzisă, cu excepția soluțiilor integrate arhitectural și avizate conform legii.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. • La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. • 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 / clădirilor deservite. • Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de înfrumusețare sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • 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.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. 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. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din

			specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
	Articolul 3.12	Împrejurări	Pe aliniament împrejurarea va fi transparentă și va avea o înălțime maximă de 1,80 m. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri. Cu acordul vecinului, împrejurările pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică. Împrejurările laterale și posterioare vor fi dublate de gard viu sau plantații de protecție după caz.
CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII Secțiunea 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	2.00

23. LIU - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcellar urban
LIU - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona are un caracter rezidențial, predominant locuințe unifamiliale și semicolective cu regim mic de înălțime. Regimul de construire este izolat, aliniat la o limită laterală a parcelei, și mai rar cuplat sau înșiruit. În cazul în care subzona se suprapune peste zone de protecție ale monumentelor istorice, zone construite protejate sau zone istorice de referință, aceasta va fi tratată ca zonă de tranziție între țesutul central, fondul construit valoros și zonele urbane constituite. Intervențiile vor urmări compatibilitatea funcțională și volumetrică cu imobilele și ansamblurile cu valoare culturală. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

LIU - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INĂLŢIME ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN Sectiunea 2 UTILIZARE	Articolul 2.1	Utilizări admise	•locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 3 unități locative, amplasate conform specificului strazii; •echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; •Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mică de 100 mp; •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; •accese pietonale și carosabile; •modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente; •garaje și parcaje pentru mașini, anexe locuințe; •grădini; •circulații carosabile și pietonale.
---	----------------------	-------------------------	--

FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea propunerilor pentru obiectivele de utilitate publică și cu respectarea condițiilor prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$). • Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. • Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mare de 100 mp se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor învecinate și doar cu acordul vecinilor direcți. • În cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente. • Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). • Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). • Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei. Schimbările de funcțiune sunt admise numai dacă nu afectează
--------------------	----------------------	---	--

			integritatea imobilelor cu valoare culturală, nu determină intervenții incompatibile asupra fațadelor, acceselor, spațiilor libere sau parcelarului și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	•sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. •sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; •sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. •sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

LIU - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: • 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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Locuințe individuale înșiruite - 200mp • Locuințe individuale cuplate sau izolate, sănătate - 400mp • Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 1000mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: • Locuințe înșiruite - 10m • Locuințe cuplate sau izolate, sănătate - 12m • Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
---	----------------------	--	--

		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. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 10m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale.
Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	• Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. • Dacă parcelele nu au deschidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior. • Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament. • Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente. • Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de

			la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	•În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m. •În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau parcelele nu sunt construite, se va dispune izolat și se va retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Față de cealaltă latură clădirile se pot amplasa la distanța de 0,60m doar dacă nu depășesc înălțimea de 5m măsurată la cornișă și respectă celelalte prevederi ale codului civil referitoare la fereastra de vedere. Orice nivel în plus față de această înălțime se va retrage cu jumătate din înălțimea sa față de această limită, iar în cazul mansardelor, acestea vor avea panta acoperișului de maxim 60 grade. •În funcție de parcelar, pe loturile cu deschidere la stradă mai mică de 12 m construcțiile vor putea fi alipite ambelor laturi sau doar uneia (locuințe înșiruite sau cuplate) pe baza de PUD; în cazul alipirii la ambele

			laturi, adâncimea calcanelor, măsurate de la aliniament, nu va putea depăși 15,0 m. • Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult. În aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. • Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora să nu depășească 10 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.
			• Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată

			de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. • Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată • Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de servire 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. •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.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte, conform Anexei 3 la prezentul regulament
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12 m la coamă

	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	• Acoperișurile clădirilor vor putea să fie realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade. Cornișele vor fi de tip urban. • Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. • Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită sau profilată pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. • Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. • În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; • 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. • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi integrate în înșperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor. • Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. • 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. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru
--	-----------------------	---------------------------------------	---

			funcțiunea și capacitatea clădirii.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	• Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 35% de spații verzi plantate din suprafața totală. • Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%. • Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire. • 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. • Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța

			persoanelor sau bunurilor. • Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. • Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. • Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
LIU - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ŞI FUNCTIUNI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	40%

COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN Sectiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1
--	---------------	--	----------

24. LIUZCP - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate
LIUZCP - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona LiuZCP cuprinde ansambluri de locuințe individuale cu valoare arhitecturală intrinsecă, propuse spre clasare prin Studiul istoric de fundamentare al PUG (2024). Caracterul de zonă construită protejată al acestei subzone derivă exclusiv din valoarea arhitecturală și identitară a ansamblurilor construite — ansamblul „Colonia Maria” și ansamblul de locuințe cuplate de pe str. George Enescu și str. 9 Mai. Până la finalizarea procedurii de clasare, prevederile prezentului regulament constituie cadrul de protecție aplicabil. Ansamblul „Colonia Maria” și ansamblul de locuințe cuplate de pe str. George Enescu și str. 9 Mai sunt propuse spre clasare prin Studiul istoric de fundamentare ca ansambluri de arhitectură cu valoare memorială și identitară, legate de istoria Industriei Sârmei și de evoluția mono-industrială a municipiului Câmpia Turzii.

			Zonele sunt caracterizate prin parcelar istoric / tradițional, ritm al fronturilor, ocupare moderată a terenului, relație specifică între construcția principală, curte, grădină și anexe, precum și printr-o scară construită proprie țesutului rezidențial de la începutul secolului al XX-lea. Reglementările urmăresc conservarea caracterului morfologic și arhitectural al ansamblurilor, menținerea parcelarului, a scării locului, a relației cu strada și a spațiilor libere aferente locuirii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
LIUZCP - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR	Articolul 2.1	Utilizări admise	Locuințe individuale și semicolective; Garaje și parcaje pentru mașini; Grădini; Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii; Circulații carosabile și pietonale.

INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m). Funcțiunile complementare locuirii sunt admise numai dacă nu modifică negativ caracterul rezidențial protejat, nu determină intervenții incompatibile asupra clădirilor, curților, grădinilor sau împrejurimilor și nu generează trafic, parcări, depozități, reclame sau echipamente tehnice incompatibile cu caracterul ansamblului. Intervențiile (lucrări de construire, extindere, modificare, reabilitare, schimbare de destinație) asupra imobilelor din subzonă se vor realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament. Odată demarată procedura de clasare a ansamblurilor, intervențiile vor fi supuse avizării MC/DJC Cluj, conform Legii nr. 422/2001. Până la finalizarea procedurii de clasare, modificările de fațadă, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea învelitorii sau schimbarea culorilor, vizibile din spațiul public, vor fi fundamentate printr-un studiu de specialitate arhitectural, depus odată cu documentația pentru autorizarea construirii. Demolarea construcțiilor din subzonă este admisă cu condiția ca noua construcție să respecte integral prevederile prezentului regulament privind aliniamentul, regimul de înălțime, aspectul exterior și materialele de finisaj. Demolarea se autorizează numai după obținerea autorizației de construire pentru noua clădire.
--	----------------------	---	--

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise funcțiunile care produc disconfort, trafic intens, depozități exterioare, publicitate agresivă, ocupare excesivă a terenului sau modificări ale caracterului arhitectural și urbanistic al ansamblului. Sunt interzise locuințele colective, locuințele înșiruite repetitive, parcelările speculative, comasările sau divizările care afectează ritmul și structura parcellarului protejat.
--	---------------	---------------------	---

LIUZCP - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelor	Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: • 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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: - lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m pentru funcțiunea de locuire; • respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 300mp pentru locuințe izolate sau cuplate; - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp pentru locuințe semicolective; Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ. În subzona ZFP11_LiuZCP se va păstra parcelarul istoric / tradițional. Sunt interzise divizările, comasările, reparcelările sau regularizările cadastrale care alterează ritmul fronturilor, proporția loturilor, deschiderea la stradă, adâncimea parcelor sau relația tradițională dintre construcția principală, curte, grădină și anexe. Comasarea parcelor poate fi admisă numai
---	----------------------	--	--

			dacă nu afectează percepția ritmului parcelar inițial și dacă intervenția construită marchează, prin volumetrie și tratare arhitecturală, structura parcelară istorică. Dezmembrarea parcelelor poate fi admisă numai dacă loturile rezultate păstrează caracteristicile tipologice ale ansamblului și sunt construibile potrivit prezentului Regulament.
Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. Se va păstra modul inițial de așezare a construcțiilor pe parcelă și relația acestora cu strada. Noile construcții, extinderile și reconstruirile vor respecta alinierea, retragerile, ritmul și scara frontului construit existent. Nu se admit retrageri, avansări sau amplasări care afectează unitatea ansamblului sau percepția frontului protejat.	
Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și	• Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv în cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate.	

		posteroare ale parcelor	• În afara amprentelor clădirilor principale existente, se vor putea autoriza construcții retrase cu jumătate din înălțimea lor față de limitele laterale și posteroare dar nu mai puțin de 3m
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. • Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	8 m la coamă; 6 m, la cornișă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+M

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Intervențiile asupra clădirilor existente vor conserva volumetria, acoperișurile, proporția golurilor, ritmul fațadelor, materialele, cromatica, detaliile și elementele de tâmplărie caracteristice. Construcțiile noi vor fi subordonate caracterului ansamblului și vor respecta scara, proporțiile și materialitatea zonei, fără imitări stilistice nejustificate și fără contraste volumetrice sau cromatice agresive. Acoperirile clădirilor vor putea să fie realizate doar în șarpantă, în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante cu înclinația de 30 grade. Sunt interzise termoizolările exterioare care modifică detaliile fațadelor, închiderile de prispe sau terase incompatibile, schimbarea tâmplăriilor cu modele neadecvate, învelitorile stridente, placările cu materiale lucioase sau prefabricate și amplasarea vizibilă a echipamentelor tehnice.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi integrate în înșiruire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. • Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare

			pluvială se va realiza în sistem separativ. • 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.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 40% de spații verzi plantate din suprafața totală. Se vor menține curțile, grădinile de față, grădinile posterioare și vegetația matură care contribuie la caracterul ansamblului. Impermeabilizarea terenului se va limita la strictul necesar pentru accesuri și circulații. Parcările la vedere, platformele betonate extinse și amenajările care elimină caracterul gospodăresc al parcelei sunt interzise. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

	Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de maxim 0,3 m și o parte transparentă, după caracterul străzii. • Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. • Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton sau din tablă, spre stradă sau spre limitele laterale și posterioare, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. Împrejmuirile către spațiul public vor respecta caracterul istoric / tradițional al ansamblului, prin înălțime, transparență, materiale și cromatică. Sunt interzise împrejmuirile din prefabricate de beton, tablă cutată, panouri opace industriale, polycarbonat, PVC, materiale lucioase sau culori stridente. Porțile și gardurile valoroase se vor conserva și reabilita.
LIUZCP - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.7
--	---------------	--	------------

25. LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Locuințe și funcțiuni complementare
		Tipul / Categoría de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime
LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Sectiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblurile de locuințe colective construite înainte de 1990 concentrează un număr mare de locuitori în condițiile unei densități mari, atât în zona centrală cât și în cartierul Blocuri. Calitatea locuirii, în special în cartierul Blocuri, este afectată de starea deficitară a fondului construit existent, a infrastructurii edilitare, și insuficiența dotărilor publice, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi publice de proximitate, de tipul parcurilor și grădinilor publice. Insuficiența dotărilor publice complementare locuirii a generat o concentrare de dotări de proximitate - magazine, gherete de desfacere a produselor, saloane de înfrumusețarea și cabinete medicale - în zonele de locuințe individuale cu regim mic de înălțime adiacente cartierelor precum și pe spațiul public. <i>Zona LC1 se suprapune peste nucleul central al</i>

			municipiului Câmpia Turzii și peste componente ale Zonei Construite Protejate aferente nucleului central, incluzând repere arhitecturale, urbanistice, memoriale, de for public, spații verzi istorice, scuaruri și perspective urbane valoroase. Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea caracterului urbanistic, arhitectural și memorial al centrului, protejarea fronturilor, a scărilor construite, a spațiilor publice și a relațiilor vizuale către monumente și ansambluri. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Sectiunea 2	Articolul 2.1	Utilizări admise	• Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți; • Echipamente publice aferente zonelor de locuințe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); • Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. • Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii; • Parcaje publice supra- / subterane multietajate;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente; • funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii; • piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale; • amplasarea unităților de alimentație publică se admite doar în cadrul imobilelor cu alte funcțiuni decât cea de locuire și numai cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical spațiul supus schimbării, cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului; • se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii. • se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor; • se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. • lucrările de eficientizare energetică sunt
--------------------------	---------------	-------------------------------------	--

			permise doar printr-un proiect unitar, care va viza minim o scară de bloc, pe toate nivelurile.
			În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZI), utilizările admise sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a caracterului cultural, urbanistic și arhitectural al zonei. Schimbările de funcțiune sunt admise numai dacă nu afectează integritatea imobilelor cu valoare culturală, nu determină intervenții incompatibile asupra fațadelor, acceselor, spațiilor libere sau parcellarului și nu generează trafic, zgomot, poluare sau amenajări incompatibile cu zona protejată.

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. E interzisă realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZI) sunt interzise funcțiunile și amenajările care afectează negativ percepția monumentelor, ansamblurilor și spațiilor publice cu valoare culturală. Sunt interzise construcțiile provizorii sau definitive, panourile publicitare, instalațiile, împrejurimile, amenajările tehnice și parcurile care obturează perspectivele valoroase, fragmentează spațiul public sau alterează caracterul istoric al zonei centrale.
LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE,	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă

ECHIPARE ȘI CONFORMARE			cumulativ următoarele condiții: - front la stradă de minimum 20m - suprafața minimă a parcelei - 1000 mp - adâncimea parcelei: min 30 m - acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	•Clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5 metri •În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate / desființate se va păstra aliniamentul clădirilor inițiale.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	•Clădirile se vor retrage față de toate laturile cu minim jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri; •În toate cazurile, cladirile noi se vor retrage cu minim inaltimea lor fata de ferestrele cladirilor de locuit de pe parcelele vecine; •În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate/ desființate se va păstra amprenta cladirilor inițiale.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	•Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; • Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile; • Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată; • Reconfigurarea circulațiilor în zonele de locuire colectivă existentă va ține cont de toate prevederile de mai sus.
--	---------------	------------------------	--

	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	•Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. •Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari •Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public • În toate parările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În cadrul parărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	•clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; •la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; •fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; •tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; •fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; • acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 15 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii. • se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. • vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori •firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine • se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. În zonele suprapuse peste zone construite protejate (ZCP) sau peste zone de protecție ale monumentelor istorice (ZP), arhitectura construcțiilor noi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi compatibile cu fondul construit valoros, fără imitații stilistice nejustificate și fără contraste volumetrice, cromatice sau materiale care afectează caracterul zonei.
--	---------------	---------------------------------	---

		Fațadele orientate către spațiul public se vor trata unitar și vor integra discret firmele, vitrinele, sistemele de iluminat, echipamentele tehnice și elementele de signalistică. Amplasarea aparatelor de climatizare, cablurilor, antenelor, coșurilor, tubulaturilor sau altor echipamente tehnice vizibile din spațiul public este interzisă, cu excepția soluțiilor integrate arhitectural și avizate conform legii.
Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separat. • Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separat (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.

		•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.
Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	În cadrul operațiunilor de regenerare urbana se vor mentine, îmbunătăți și extinde spațiile verzi existente. Indiferent de lucrările de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie să rămână neschimbat sau mai mare față de situația inițială 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. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare. Parcelele distincte pe care se dorește construirea trebuie să prevadă minim 30% spații verzi; se recomandă ca aceste spații să fie cu acces public. Spațiile publice, scuarurile, parcurile, plantațiile mature și spațiile libere care contribuie la cadrul ambiental al

			monumentelor și ansamblurilor protejate se vor conserva și pune în valoare. Amenajările noi vor respecta perspectivele, co-vizibilitățile și compoziția spațială existentă. Mobilierul urban, iluminatul, pavajele, signalistica și plantațiile vor fi compatibile cu caracterul zonei centrale protejate.
	Articolul 3.12	Împrejmuiiri	Amplasarea imobilelor și tipul de urbanism deschis nu prevede împrejmuiri. Se acceptă garduri vii de maxim 1,20m înălțime.
LC1 - LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%

CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Sectiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.50
---	---------------	--	-------------

26. LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Locuințe și funcțiuni complementare
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Ansambluri de locuințe colective construite înainte de 1970 cu regim mic de înălțime în zone construite protejate
LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblul de arhitectură locuințe colective str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu. Subzona cuprinde ansambluri de locuințe colective construite în perioada interbelică și postbelică, cu valoare arhitecturală intrinsecă, propuse spre clasare prin Studiul istoric de fundamentare al PUG. Caracterul de zonă construită protejată al acestei subzone derivă din valoarea arhitecturală și identitară a ansamblurilor construite. Ansamblul de pe str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu este identificat ca ansamblu de arhitectură cu valoare istorică și memorială, legat de perioada de dezvoltare urbană a municipiului Câmpia Turzii. Intervențiile asupra imobilelor din subzonă se realizează cu respectarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, în măsura în care acestea vor fi

			clasate ca urmare a demarării procedurii de clasare prevăzute de lege. Până la finalizarea procedurii de clasare, intervențiile vor fi fundamentate prin studii de specialitate arhitectural-urbanistice. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	Articolul 2.1	Utilizări admise	• Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți; • Echipamente publice aferente zonelor de locuințe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); • Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. • Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii; • Parcaje publice supra- / subterane multietajate;

Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. • se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Sunt admise intervențiile de reabilitare, modernizare și eficientizare energetică numai pe baza unei soluții unitare pentru întregul imobil, tronson, front sau ansamblu, după caz. Intervențiile fragmentare asupra fațadelor, balcoanelor, tâmplăriilor, acoperișurilor, soclurilor sau spațiilor comune sunt interzise. Lucrările de reabilitare termică a clădirilor din subzonă se vor realiza cu materiale și soluții compatibile cu caracterul arhitectural al ansamblului. Nu este permisă aplicarea de placaje din materiale plastice, compozit sau alte materiale care alterează vizibil aspectul fațadei originale.
---	----------------------	---	--

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	• Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. • Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. • Este interzisă schimbarea geometriei acoperișului. • Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. • Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public. Sunt interzise extinderile parazitare, închiderile neunitare ale balcoanelor, termoizolările fragmentare, schimbările neunitare de tâmplărie, modificarea golurilor, placările incompatibile, acoperirile sau suprastructurile care alterează volumetria și imaginea unitară a ansamblului. Sunt interzise construcțiile noi inserate în spațiile libere ale ansamblului dacă acestea afectează compoziția urbanistică, spațiile verzi, circulațiile pietonale, perspectivele sau caracterul deschis al ansamblului. Este interzisă demolarea sau modificarea structurală a clădirilor din subzonă fără fundamentarea intervenției printr-un studiu de specialitate arhitectural-urbanistic. Demolarea este admisă cu condiția că noua construcție respectă integral prevederile prezentului regulament privind aliniamentul, regimul de înălțime, aspectul exterior și materialele de finisaj, și se autorizează numai după obținerea autorizației de construire pentru noua clădire. Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, firme sau reclame pe fațadele
--	---------------	---------------------	--

			clădirilor cu valoare arhitecturală din subzonă. Sunt permise doar plăcuțe indicatoare cu dimensiuni și design aprobate de Primărie.
LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE,	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: • 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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: - lungimea frontului la stradă mai mare sau

ECHIPARE ȘI
CONFORMARE

		egală cu 15m • respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.
Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Construcțiile vor respecta aliniamentul existent
Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	• Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv în cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate.
Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

		•Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	•Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. •Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari •Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public • Se recomandă ca în toate parcarile amenajate să fie prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Se recomandă ca cel puțin 20% din locurile de parcare să fie prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12 m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+ 2

Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Acoperișurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor Reabilitarea fațadelor se va realiza unitar, cu păstrarea compoziției arhitecturale, a ritmului golurilor, a proporțiilor, a cromaticii compatibile și a detaliilor caracteristice. Orice intervenție asupra anvelopei clădirii va fi fundamentată prin proiect unitar și, după caz, prin studiu istoric / arhitectural sau studiu de inserție.
----------------------	--	--

Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. • Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ. • 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.
-----------------------	---------------------------------------	---

Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	În cadrul operațiunilor de regenerare urbană se vor menține, îmbunătăți și extinde spațiile verzi existente. Indiferent de lucrările de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie să rămână neschimbat sau mai mare față de situația inițială 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. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare. Spațiile verzi, plantațiile mature, aleile pietonale și spațiile comune aferente ansamblurilor se vor menține și reabilita. Nu se admit parcări noi, platforme carosabile sau construcții auxiliare care reduc spațiile verzi ori afectează compoziția urbanistică inițială a ansamblului.
Articolul 3.12	Împrejmuiri	Se acceptă garduri vii sau transparente de maxim 1,20m înălțime.

LCZCP - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.05

27. LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUIE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

<i>Secțiune</i>	<i>Articol</i>	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Locuințe și funcțiuni complementare
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite după 1990 cu regim mediu de înălțime
LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUIE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona de locuire colectivă constituită după 1990, situate în parcele izolate în cadrul intravilanului. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•locuințe individuale și semicolective; •locuire colectivă •instituții publice și de interes public; •comerț și servicii; •servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); •echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; •circulații carosabile și pietonale
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație). Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: •Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului

			Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. •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). •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 și/sau istorice și 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.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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 de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice • 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. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Locuințe individuale înșiruite - 150mp • Locuințe individuale cuplate sau izolate, sănătate - 200mp • Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 1000mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: • Locuințe înșiruite - 10m • Locuințe cuplate sau izolate, sănătate - 12m • Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
--	----------------------	--------------------------------------	---

		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. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 10m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale. Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.
--	--	--

		Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Răcoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.
--	--	--

Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	•Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament •În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii. •Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.
Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	•Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. •Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. •În cazul în care loturile se învecinează cu loturi aflate în subzonele Liu, LiuZCP sau UL, clădirile se vor retrage față de aceste limite cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. - Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată • Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă 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 două benzi de circulație, cu trotuar de
--	----------------------	-------------------------------	---

		1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. • 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.
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total

		al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	15 m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+3

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul principal al programului (locuire). • se recomandă menținerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale și tehnici contemporane • fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; • garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; • tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; • fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; • mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; • acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. • se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. • vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori • firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine • se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalațiilor de ventilare, climatizare, încălzire în locuri vizibile din circulațiile publice. • evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje.
--	----------------------	--	---

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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. • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. • La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. • Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. • 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. • Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. • 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.
Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	•Pentru locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 35% din suprafața parcelei. •Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. •Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. •Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. •Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. •Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita

			impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. •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 mp. •În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. • Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. •Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. • În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate funcțiuni de interes public, împrejmuirea spre stradă poate să lipsească sau să fie doar decorativă.
LC2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUIE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	30%

ÎNĂLȚIME Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.20
---	---------------	--	-------------

28. UL - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

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

UL - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME Sectiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcţionale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona de urbanizare rezervată pentru locuinţe individuale cu regim mic de înălţime cuprind terenuri cu funcţiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcţiunilor de locuire. Aceste zone se gasesc in afara teritoriilor constituite, grupate in trei zone mari, in nord-est, in vest si in sud. Ele au fost introduse în intravilan prin PUG 2012 şi au fost extinse prin PUG 2026. Faţă de 2012 a existat o dezvoltare uşoară prin urbanizarea progresivă a mai multor terenuri sau prin densificarea unor loturi lungi, provenite din foste parcelări agricole sau rurale. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
UL - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME	Articolul 2.1	Utilizări admise	•Locuinţe individuale şi semicolective mici cu maxim 3 unitati locative pe parcelă •Servicii aferente zonelor (funcţiunii) de locuire (servicii de proximitate) •Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcţiunii) de locuire •Spaţii şi amenajări publice, pietonale, spaţii verzi; •Accese pietonale şi carosabile; •Modernizări, amenajări, reparaţii la construcţiile existente;

Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. • Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. • În cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente. • Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). • Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale. • Se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	• Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. • Depozite exterioare de orice natură; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

UL - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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 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.
			Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Locuințe individuale înșiruite - 200mp • Locuințe individuale cuplate sau izolate, sănătate - 400mp • Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 1000mp • Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: • Locuințe înșiruite - 10m • Locuințe cuplate sau izolate, sănătate - 12m • Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD • Învățământ - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m 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.
			Realinierea parcelelor este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică

			sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Asigurarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, etc.) este obligatorie în zonele de urbanizare, pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Juridic. Prin PUZ se va detalia amplasarea exactă și modul de trecere în domeniul public.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	•Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament •Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. •Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.

	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile în regim izolat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Față de cealaltă latură clădirile se pot amplasa la distanța de 0,60m doar dacă nu depășesc înălțimea de 5m măsurată la cornișă și respectă celelalte prevederi ale codului civil referitoare la fereastra de vedere. Orice nivel în plus față de această înălțime se va retrage cu jumătate din înălțimea sa față de această limită, iar în cazul mansardelor, acestea vor avea panta acoperișului de maxim 60 grade. Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	•În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. • Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. • Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. • Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata • În cazul parcelarilor noi, dimensionarea circulațiilor va ține cont de prevederile Cap. 8 și a Cap. 11 din prezentul regulament • 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 două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru
--	---------------	------------------------	--

			manevra de întoarcere la capăt.
			•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.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	•Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. •Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă; pentru celelalte funcțiuni, se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 a prezentului regulament •În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	• la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; • fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; • tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; • fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; • garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; • se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin propunerea de soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, care se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz; • În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; • 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; • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. • Firidele de branșament vor fi integrate în înșperjmuire, îngropate sau înșidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. • Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor. • Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. • 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 înșelitori impermeabile) la
--	-----------------------	---------------------------------------	---

			strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.
--	--	--	--

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	• Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 40% de spații verzi plantate din suprafața totală • În cazul în care parte din parcela se va transfera în spațiu verde public, din suprafața minimă de spațiu verde, se va scădea suprafața transferată. • 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. • Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%. • Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire. • 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. • Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. • Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
--	----------------	----------------------------------	--

	Articolul 3.12	Împrejurimi	Se vor respecta prevederile Subcapitolului 11.2 din prezentul regulament
UL - ZONĂ LOCUIŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.7

29. ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ISTORICĂ ȘI DE DEPOZITARE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă industrială și de depozitare - amplasament fostul Combinat Siderurgic Câmpia Turzii
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă unități industriale și de depozitare situate în zone constituite, cu potențial de regenerare urbană și care includ clădiri cu valoare de patrimoniu industrial. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ istorică ȘI DE DEPOZITARE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona ID1 acoperă amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Câmpia Turzii (Industria Sârmei), principala zonă industrială istorică a municipiului. Pe amplasament coexistă în prezent zone re tehnologizate unde se menține producția, zone abandonate și zone cu construcții demolate. Dată fiind resursa semnificativă de terenuri de tip brownfield și valoarea culturală a unor componente construite, subzona ID1 este o zonă cu potențial de regenerare urbană, operaționalizat prin prevederile prezentului regulament. În cadrul subzonei industriale există componente de patrimoniu industrial, clădiri, hale, construcții administrative, echipamente, trasee, platforme sau ansambluri propuse spre protejare, asociate dezvoltării istorice a Industriei Sârmei și evoluției monoindustriale a municipiului Câmpia Turzii. Intervențiile asupra acestor componente vor urmări conservarea și reutilizarea compatibilă a elementelor cu valoare tehnică, arhitecturală,

			urbanistică, memorială sau identitară. În cadrul subzonei au fost identificate prin Studiul istoric elemente de patrimoniu industrial, propuse pentru clasare: -Casă P+1 -Clădirea de birouri P+1 „Industria Sârmei” -Hala cu acces de la poarta 1 „Industria Sârmei” -Dispensar medical de întreprindere
ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ istorică ȘI DE DEPOZITARE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•funcțiuni industriale si de depozitare; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; •funcțiuni de gospodărire comunală; •funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; •funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice; •comerț, alimentație publică și servicii; •accese pietonale și carosabile; •spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție. •circulații carosabile și pietonale

	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	•Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerințelor sanitare și delimitarea zonelor de restricție; •Învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat; •Locuințe de serviciu, cu condiția deservirii personalului angajat; •Zonele de protecție necesare față de funcțiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor; •Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția întocmirii de studii de impact; •În cazul conversiei funcționale, documentația pentru autorizarea construirii va fi însoțită obligatoriu de un studiu de investigare a calității solului și subsolului, elaborat conform reglementărilor în vigoare. În cazul în care studiul identifică depășiri ale pragurilor de alertă sau de intervenție, remedierea constituie condiție prealabilă începerii lucrărilor de construire. •Conversia funcțională a clădirilor sau ansamblurilor industriale cu valoare culturală (propane pentru clase) este admisă numai dacă păstrează elementele constructive, volumetrice, arhitecturale și tehnice relevante. În cazul acestora, pe lângă funcțiunile inițiale, sunt admise funcțiuni industriale nepoluante, servicii, birouri, cultură, educație, cercetare, spații expoziționale, muzeu industrial, activități creative sau alte funcțiuni compatibile cu caracterul patrimoniului industrial; •Elaborarea documentațiilor de urbanism (PUZ) pentru terenurile din subzona ID1 va include obligatoriu, ca piesă a documentației supuse avizării, un studiu de investigare a calității solului.
--	----------------------	---	--

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	•Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari; •Este interzisa construirea de locuințe; aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUZ; •Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; •Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. •Este interzisă demolarea, dezafectarea, mascarea sau transformarea nejustificată a clădirilor, halelor, elementelor constructive și componentelor tehnice identificate ca având valoare de patrimoniu industrial (propușe pentru clasare). Sunt interzise intervențiile care elimină caracterul industrial al ansamblului, modifică radical volumetria, fragmentează nejustificat spațiile sau înlocuiesc elementele valoroase fără fundamentare de specialitate.
--	---------------	---------------------	---

ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ istorică ȘI DE DEPOZITARE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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; accesele la drumurile publice vor avea o lățime de minim 4m și racorduri la stradă astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu; • posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice 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. Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • Activități productive și de depozitare, servicii conexe - 1000mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise în zona, mică manufactură - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este: • Activități productive și de depozitare, servicii conexe - 20m • Alte instituții, servicii și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise în zona, mică manufactură - 15mp 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. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se
--	----------------------	--------------------------------------	--

			pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	• Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m, în afară de cazul în construcțiilor propuse spre clasare, situație în care se va păstra aliniamentul existent; • În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar construcții pentru control-acces, cabină portar cu înălțimea maxim de un nivel, împrejmuire și elemente de signalistică.

	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	• 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; • 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; • 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 parcarile, circulațiile sau depozitățile exterioare; • 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.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• 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; • 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; • În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. • 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; • 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.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	• 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. • Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 la prezentul regulament În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației specifice. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	17m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+4

	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	• Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; • Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală • La clădirile industriale cu valoare culturală (propușe pentru clasare) se vor conserva volumetria, structura aparentă, ritmul traveilor, golurile mari, materialele specifice, tâmplăriile, coșurile, elementele metalice, inscripțiile, detaliile tehnice și alte componente relevante pentru memoria industrială a locului. Intervențiile noi vor fi recunosciibile, reversibile pe cât posibil și compatibile cu caracterul industrial al ansamblului.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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; • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; • Unitățile de producție vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale și sortare a deșeurilor, în funcție de specific; • 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 / clădirilor deservite; • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran; • 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 edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar; • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea

			platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii; • Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare la strictul necesar.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	• Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 15% din suprafața totală a terenului; • Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%; • Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar; • 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 mp; • 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; • Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul

			aceleiași parcele, minimum trei arbori; • În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare; • Amenajarea spațiilor libere din incintele industriale cu valoare culturală va urmări păstrarea lizibilității traseelor, platformelor, acceselor istorice și relațiilor dintre clădiri. Se vor evita împrejmuirile, parcurile, depozitățile și amenajările care blochează percepția clădirilor valoroase sau fragmentează ansamblul.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	• Pe aliniament împrejmuirea va fi transparentă și va avea o înălțime maximă de 2,20 m; • Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică; • 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.
ID1 - ZONĂ INDUSTRIALĂ istorică ȘI DE DEPOZITARE Sectiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	70
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.90

30. ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă industrială și de depozitare - zone constituite recent și zone nou introduse în intravilan
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă unități industriale și de depozitare situate în zone recent constituite sau nou introduse în intravilan, supuse restructurării și dezvoltării controlate.
ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona ID2 cuprinde terenurile cu destinație industrială și de depozitare situate în afara amplasamentului istoric al fostului Combinat Siderurgic, incluzând atât terenuri construite în ultimii 20 de ani, cât și terenuri neconstruite nou introduse în intravilan, cu precădere în zona de vest a municipiului spre limita cu municipiul Turda, de-a lungul E60, precum și în zona sudică, în apropierea viitoarei centuri ocolitoare și a nodului de legătură cu Autostrada A3. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE Secțiunea 2 UTILIZARE	Articolul 2.1	Utilizări admise	•funcțiuni industriale și de depozitare; •funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; •funcțiuni de gospodărire comunală; •funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; •funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice; •comerț, alimentație publică și servicii;

FUNCȚIONALĂ			• accese pietonale și carosabile; • spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție; • circulații carosabile și pietonale.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerințelor sanitare și delimitarea zonelor de restricție; • Învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat; • Locuințe de serviciu, cu condiția deservirii personalului angajat; • Zonele de protecție necesare față de funcțiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor; • Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția întocmirii de studii de impact; • În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului; • Pentru terenurile nou introduse în intravilan, autorizarea construirii este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii, care să asigure coordonarea dezvoltării la nivelul întregii zone, inclusiv rezervarea suprafețelor pentru circulații, spații verzi și utilități publice; • Pentru terenurile aflate în Etapa 2 de dezvoltare (ZRS 33) dezvoltarea acestora va putea fi începută doar după ce extinderea infrastructurii și a rețelelor va ajunge până în vecinătatea zonei respective. • Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate

			fi redat activităților umane curente.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	•Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări; •Este interzisă construirea de locuințe; această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ; •Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; •Orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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; accesele la drumurile publice vor avea o lățime de minim 4m și racorduri la stradă astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu; • posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice. 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. Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare: • Activități productive și de depozitare, servicii conexe — 1.000 mp • Alte instituții, servicii și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise în zonă, mică manufactură — 500 mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare: • Activități productive și de depozitare, servicii conexe — 20 m • Alte instituții, servicii și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise în zonă, mică manufactură — 15 m În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus iar deschiderea la stradă va fi considerată latura parcelei orientată către drumul public.
---	----------------------	--------------------------------------	--

			Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	• Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m. În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar construcții pentru control-acces, cabină portar cu înălțimea maxim de un nivel, împrejmuire și elemente de signalistică.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	• Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime față de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri; • 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; • 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 parcarile, circulațiile sau depozitățile exterioare; • 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.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	• 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; • 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; • În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; • Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; • 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; • 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.

Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	• 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; • Se va asigura minimul de locuri de parcare conform Anexei 3 la prezentul regulament; • În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiul necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice; • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației specifice; • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	17m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+4
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	• Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; • Fațadele posterioare / laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• 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; • În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; • Unitățile de producție vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale și sortare a deșeurilor, în funcție de specific; • 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 / clădirilor deservite; • Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran; • 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 edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar; • Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii; • Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare la strictul necesar.
--	-----------------------	---------------------------------------	--

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	•Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului; •Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%; •Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar; •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 mp; •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; •Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori; •În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	•Pe aliniament împrejmuirea va fi transparentă și va avea o înălțime maximă de 2,20 m; •Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică; •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.
ID2 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	70

Sectiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.50
---	----------------------	--	--------------------

31. GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă gospodărire comunală cimitire
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă gospodărire comunală cimitire
GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Doua terenuri cu destinația de cimitir sunt amplasate pe strada Gradinilor și unul la nord de aceasta strada. Cimitirul situat relativ central, pe strada Gh. Barițiu este propus spre clasare. La sud, exista cimitirul de pe strada Republicii. Nu sunt propuse terenuri noi pentru această funcțiune. Subzona poate include cimitire, monumente funerare, monumente memoriale și spații cu valoare simbolică sau identitară. În cazul suprapunerii peste zone construite protejate (ZCP), intervențiile vor urmări conservarea caracterului memorial, a compoziției spațiale, a monumentelor, aleilor, plantațiilor, împrejuririlor și elementelor funerare cu valoare culturală.
GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE Secțiunea 2	Articolul 2.1	Utilizări admise	- cimitire; - construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare); - circulații carosabile și pietonale; - parcaje; - plantații;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ			- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	La alocarea suprafețelor aferente locurilor de veci se urmăresc în mod expres reglementările naționale și locale cu privire la dimensiunea minimă aplicabilă, inclusiv a suprafețelor necesare asigurării accesului și mentenanței. Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor; Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Lucrările de întreținere, reabilitare, extindere sau amenajare în zone construite protejate (ZCP) sunt admise numai dacă nu afectează monumentele funerare / memoriale, compoziția spațială, traseele, plantațiile mature și caracterul solemn al locului.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Depozite exterioare de orice natură. Lucrări sau activități ce pot produce poluare sau disconfort care să afecteze vecinătățile. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul

			acestora sau a celei perimetrale. Sunt interzise intervențiile care afectează integritatea monumentelor memoriale sau funerare incluse în zone construite protejate (ZCP), schimbă nejustificat traseele, elimină plantațiile mature, modifică împrejurimile valoroase sau introduc elemente constructive, publicitare ori decorative incompatibile cu semnificația locului.
GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage 10m de la aliniament.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 10m.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	• Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; • Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului; • Accesul către capelele mortuare se va asigura din căi de circulație de minim 3.5 metri lățime;

	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	• Locurile de parcare vor fi asigurate în incintă și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare; • Se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	8 m la coamă Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle;
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+1 Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle;
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare. Pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	• Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; • În cadrul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Se vor asigura spații verzi plantate în proporție de minim 25% din suprafața parcelei. Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală. Între șirurile de morminte și împrejmuirea cimitirului se va prevedea în mod obligatoriu o fâșie liberă de minim 10,0 m. Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Parcajele vor fi înconjugate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. 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 200 m. 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. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

			Plantațiile mature, aleile, zonele de reculegere, perspectivele și spațiile aferente monumentelor memoriale / funerare se vor conserva. Amenajările noi vor utiliza materiale, mobilier și iluminat compatibile cu caracterul memorial al zonei.
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
GCC - ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE Secțiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	20%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.40

PUG CÂMPIA TURZII - DOCUMENT DESTINAT PROCESULUI DE AVIZARE

32. GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe
		Tipul / Categorია de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe
GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zonă gospodărire comunală salubritate include stația de epurare situată în sudul municipiului și imobilele Supercom. Zonă gospodărire comunală piețe cuprinde Piața Unirii și Târgul.
GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	• birouri autonome; • incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică; • transport public urban; • piețe comerciale; • salubritate (groapa de gunoi, autobaza serviciului de salubritate, platforme betonate pentru dejecții animale, bazine impermeabile vidanjabile, platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere: 1

			mp / locuință unifamilială și 1 mp / 3 apartamente, groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină); • întreținerea spațiilor plantate
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Fără precizări.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.
	Articolul 3.5	Circulații și	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o

		accesuri	circulație publică.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se va asigura în incintă și va fi prevăzut minim un arbore la 4 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+1
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile etc.). Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare. Depozitele de deșeuri urbane, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață / subterane, aer. În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.
--	----------------	--------------------------------	--

	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; 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 200 m. Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1.8 metri. Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
GCSP-ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50
Sectiunea 4 POȘIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.00

33. VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă spații verzi, sport și agrement
		Tipul / Categorია de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă spații verzi cu rol de agrement
VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi cu rol de agrement cuprinde spațiile verzi publice și cu acces public general din interiorul intravilanului. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007) Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. (Art. 11 (3), Legea 24 / 2007) Subzona spațiilor verzi cu rol de agrement poate include parcuri, scuaruri, monumente de for public, monumente memoriale, spații plantate istorice sau spații publice cu valoare culturală. În cazul suprapunerii peste zone construite protejate (ZCP), amenajările vor urmări conservarea compoziției

			peisagere, a plantațiilor mature, a perspectivelor și a cadrului ambiental al monumentelor. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. În zonele de urbanizare amplasarea spațiilor verzi nu este fixă, putând fi modificată prin PUZ, fără modificarea suprafeței.
			Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective: a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor; b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții; c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi; d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor; e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație; f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Art. 7, Legea 24 / 2007)

VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•spații verzi și plantate, publice; •plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice •funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; •funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile; •funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Construcțiile temporare, amenajările pentru evenimente, mobilierul urban, iluminatul, signalistica și dotările de agrement sunt admise numai dacă nu afectează monumentele, perspectivele, plantațiile mature, compoziția spațială și caracterul cultural al spațiului verde.

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise construcțiile, amenajările, platformele, parcarile, panourile publicitare, echipamentele tehnice sau plantațiile care obturează monumentele de for public, afectează perspectivele valoroase sau alterează caracterul peisager și memorial al spațiului.
VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Toate clădirile vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului cu funcțiune de spațiu verde.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Toate clădirile se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului cu funcțiune de spațiu verde;
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Circulațiile, platformele și parcărilor vor fi incluse în cei 10% ai procentului de ocupare a terenului. Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	6 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	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. 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. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Spatiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafata terenului. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. <i>Intervențiile vor conserva arborii maturi, aliniamentele, compoziția spațiilor plantate și traseele pietonale valoroase. În proximitatea monumentelor de for public sau memoriale, vegetația se va întreține astfel încât să nu obtureze percepția acestora. Se recomandă punerea în valoare prin iluminat arhitectural discret, mobilier urban adecvat și signalistică integrată.</i>
	Articolul 3.12	Împrejmuiri	Dacă nu exista alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar pot fi separate fie de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe

			trotuare. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu Se interzice utilizarea policarbonatului.
VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT VA - SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT Sectiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	10
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.1

34. VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă spații verzi, sport și agrement
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și agrement
VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement cuprinde spațiile verzi atât publice cât și private care au funcțiuni sportive și de agrement. Utilizarea Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ (Art. 18(5), Legea 24/2007). Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate

			conform legii. În cazul în care subzona include sau se suprapune peste monumente istorice, obiective propuse spre clasare ori zone de protecție aferente infrastructurii sportive cu valoare culturală, intervențiile vor urmări conservarea elementelor arhitecturale, constructive, memoriale și peisagere valoroase, precum și menținerea relației dintre obiectivul sportiv și spațiul public. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT Sectiunea 2	Articolul 2.1	Utilizări admise	•spații verzi și plantate, publice; •plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice •funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; •funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile; •funcțiuni de loisir cu caracter tematic;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	• Funcțiunile și amenajările sportive cu suprafețe de joc impermeabile, parcarile, aleile și accesele, alături de construcții (POT max. 30%) vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului; • Sunt permise construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate. • În cazul perdelelor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție; • Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Lucrările de modernizare a infrastructurii sportive sunt admise cu condiția să nu afecteze integritatea, vizibilitatea, materialitatea și percepția elementelor cu valoare culturală. Extinderile și construcțiile noi vor fi amplasate și dimensionate astfel încât să nu concureze monumentul sau componenta protejată.
--------------------------	---------------	-------------------------------------	--

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	• Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. • Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise demolarea, mascarea, închiderea, placarea, supraetajarea sau transformarea nejustificată a elementelor sportive cu valoare de patrimoniu. Sunt interzise construcțiile, instalațiile, panourile, tribunele noi, parcărilor sau împrejuririle care afectează vizibilitatea și cadrul ambiental al monumentului.
VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Conform program
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile, inclusiv anexele, chioscurile, etc. vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile, inclusiv anexele, chioscurile, etc. se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului. 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 limita construcțiilor din zonele respective va fi de minim 15,0 metri.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform program

	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	•Circulațiile, platformele și parcărilor, alături de construcții și terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului •Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: -alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime -alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime; -alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime; •Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale; •Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție; •Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri; •Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
--	---------------	------------------------	---

	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. • În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	20 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Conform program

	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	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. 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. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcagele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.
	Articolul 3.12	Împrejmui	• Împrejmuirile spre stradă și de pe limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. • Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu; se interzice utilizarea policarbonatului.

VS - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	30%
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.60

PUG CÂMPIA TURZII - DOCUMENT DESTINAT PROCESULUI DE AVIZARE

35. VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă spații verzi, sport și agrement
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape
VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi cu rol de protecție ape cuprinde spațiile verzi adiacente cursurilor de apă care se constituie ca parte a infrastructurii verde- albastre la nivel teritorial și intravilan. Utilizarea Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape este definitivă și nu poate fi modificată. (Art. 18(5), Legea 24/2007) Amenajarea și organizarea de noi spații verzi cu caracter public, parte a infrastructurii verde- albastre, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice multidisciplinare care să stabilească soluții bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru atenuarea riscului de inundație, amenajarea peisagistică a terenurilor și măsuri pentru conservarea și creșterea biodiversității.

VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	Împăduriri. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, transplanturi de sol fertil, luciuri de apă pentru retenție. Lucrări de reconstrucție ecologică ce au în vedere decontaminarea prin metode de fito-remediere și creștere a biodiversității. Soluții bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru atenuarea riscului de inundații. Lucrări hidrotehnice.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Terenuri de sport cu condiția ca acestea să fie permeabile la apă.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrările ce au ca scop impermeabilizarea malurilor prin ziduri de beton sau de altă natură.
VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări

Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Articolul 3.5	Circulații și accesuri	
Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetației înalte mature parte a vegetației ripariene adiacente cursurilor de apă este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor care traversează zona. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta minimum trei puieți din aceeași specie, având prioritate puieții

			arborelui respectiv, care pot fi transplantați.
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
VP-SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0%
Sectiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.00

36. REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă de reconstrucție ecologică
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă de reconstrucție ecologică
REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zonele de reconstrucție ecologică cuprind terenuri degradate și neproductive care anterior au fost utilizate pentru depozitarea deșeurilor municipale (fosta rampă de gunoi), a deșeurilor industriale (fosta haldă de steril), și terenuri dezafectate pe teritoriul cărora s-au desfășurat activități industriale (parțial fosta fabrică de cărămidă). Acestea constituie rezerve de teren care, în urma reconstrucției ecologice, urmează a fi integrate în cadrul rețelei locale de infrastructură verde - albastră (fosta rampă de gunoi și fosta haldă de steril), sau redat circuitului agricol (parțial fosta fabrică de cărămidă). Amenajarea și organizarea de noi spații verzi, parte a infrastructurii verde-albastre, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice multidisciplinare care să stabilească gradul de contaminare a solului, a pânzei freatice, etc. și lucrările necesare pentru refacerea ecosistemelor acvatice și terestre afectate.

REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	• Împăduriri; • Lucrări de reconstrucție ecologică ce au în vedere decontaminarea prin metode de fito-remediere și creștere a biodiversității; • Soluții bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru remedierea contaminării și a celorlate probleme puse de condițiile din sit.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	După eliminarea contaminării solului și a pânzei freactice, sunt permise: • amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, transplanturi de sol fertil, luciuri de apă pentru retenție. • funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; • funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile la ape; • funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.

	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	6 m la coamă
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	P
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Conform PUZ sau PUD.
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	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. 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 / clădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Spatiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafața terenului.

	Articolul 3.12	Împrejurimi	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
REEC-ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ Secțiunea 4 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	10%. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.1

37. AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Alte zone definite de specificul teritoriului
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzonă spații de agrement și servicii
AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona cuprinde spații verzi de agrement și servicii pe teritoriul cărora pot fi dezvoltate unități de turism și servicii pe terenuri proprietate privată. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	•spații verzi și plantate; •plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice •funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; •funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile; •funcțiuni de loisir cu caracter tematic; •funcțiuni turistice.

	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Funcțiunile și amenajările sportive cu suprafețe de joc impermeabile, piscinele, parcarile, aleile și accesele, alături de construcții (POT max. 30%) vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului; Sunt permise construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	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; accesele la drumurile publice vor avea o lățime de minim 4m și racorduri la strada astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu. • posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt: • pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este: • pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 15mp

			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. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	• Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. • Dacă parcelele nu au deschidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior. • Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament. • Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile vor fi dispuse în regim izolat și se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii,

			măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. 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.
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	•În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces. •Circulațiile, platformele și parcărilor, alături de construcții și terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului. •Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: -alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime -alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime; -alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime; •Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotermice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;

			•Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. • În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. • Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. • Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. • În cadrul parcarilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule

			electrice sau vor permite instalarea acestora.
Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor		20 m la coamă
Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor		P+2
Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor		Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară		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. 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 / clădirilor

			deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Suprafata de spatiu verde va fi de minim 40% din suprafata terenului; în aceasta suprafață nu sunt incluse terenurile de jos impermeabilizate sau piscinele. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcările la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.
	Articolul 3.12	Împrejmuiuri	Terenurile pot fi împrejmuite cu garduri transparente sau gard viu de maxim 2,20m înaltime. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu de înaltime necesara asigurării siguranței jocului.
AS - SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	30%

Sectiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0.60
---	---------------	--	-------------

PARTEA V : PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

38. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Terenuri agricole
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE
ZF03_TA_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	1.Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, mărciniș, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, sere, solarii răsadnițele și altele asemenea), terenuri vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole. 2.Pajiștile permanente, denumite în continuare pajiști, sunt suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, folosite pentru producția de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puțin 5 ani în sistemul de rotație a culturilor și care sunt

			utilizate pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu. În categoria pajiști sunt cuprinse, pe lângă altele, și pășunile împădurite cu consistență mai mică de 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră. 3. Fâneața reprezintă suprafața agricolă înscrisă în actele de proprietate cu această categorie de folosință care, conform practicii agricole locale, este destinată recoltării prin cosire de plante erbacee furajere pentru animale.
ZF03_TA_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	Terenurile agricole din teritoriul administrativ se supun prevederilor Art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege). Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază PUZ pentru introducerea terenului în intravilan, de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică. Zonele de protecție instituite prin studiile amintite pentru aceste investiții nu vor afecta suprafața intravilanului. Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicație și a celor de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare) se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole.

			Pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate sunt admise următoarele: Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, cu suprafață maximă de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spații menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor agricole). În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent; Amplasarea acestor anexe se va face la minim 10,0 metri de oricare dintre limitele terenului iar suprafața anexelor însumate pe o parcelă nu va depăși 0,5% din suprafața terenului pe care este amplasată; Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă; Lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă pentru activități agricole.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuințe; Exploatarea de carieră, exploatarea de agregate minerale din terasă și alte tipuri de exploatarea de suprafața cu condiția realizării, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, lucrări de consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și cu condiția ca după închiderea exploatarea să se realizeze taluzări cu panta maximă de 30% și plantări sau să se creeze bazine piscicole; Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatarea mai sus amintite care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM;

			În cazul în care gropile rezultate în urma exploatărilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatări se vor umple cu materiale, acestea trebuie să fie nepoluante; Pentru stațiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce în intravilan cu destinația unități industriale și depozitare (după elaborarea unei documentații PUZ);
			Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, Parcuri Naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, care se pot realiza în baza unei autorizații de construire. Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor. Prin excepție de la aceasta regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru: a) amplasarea de construcții care deservesc activități agricole; b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare susținerii acestora; c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze bună

			exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauza de utilitate publică, republicată; d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare; e) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994, republicată; f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale. Excepțiile prevăzute se realizează cu obligația ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții; Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea; Orice alte funcțiuni în afara celor permise.
ZF03_TA_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	minim 10,0 metri

Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	minim 10,0 metri
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Fără precizări
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
	Articolul 3.11	Spații libere și	Fără precizări

		spații plantate	
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Fără precizări
ZF03_TA_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0.50%
Secțiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	Fără precizări

39. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Căi de comunicații
		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare	ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

		suplimentară de detaliu	
ZF06_CC_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Include caile de comunicații din intravilan, zonele de protecție și de siguranță ale acestora. Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situat de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,0 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.
ZF06_CC_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE Secțiunea 2	Articolul 2.1	Utilizări admise	Căi de comunicație rutieră și construcțiile afereente; Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației; Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc. Spații verzi amenajate; Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.); Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.); Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen; Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin: Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum; Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
--------------------------	---------------	-------------------------------------	--

			Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță). Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului. Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului. Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare. Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite: Modificarea dinamicii scurgerii apelor; Întreruperea scurgerii apelor subterane. Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,0 m de cea mai apropiată locuință.
--	--	--	--

			Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural; zona de protecție este suprafața de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100,0 m în localități urbane, 200,0 m în localități rurale și 500,0 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară). Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației. Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice. Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate; amenajări de șantier abandonate; platforme cu suprafețe deteriorate; construcții degradate; terenuri lipsite de vegetație; gropi de acumulare a apelor meteorice depozite de deșeuri etc. Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
ZF06_CC_ZONĂ REZERVATĂ	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări

PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE Sectiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Fără precizări
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.10	Condiții de echipare	Fără precizări

		edilitară	
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Fără precizări
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Fără precizări
ZF06_CC_ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	Fără precizări
Secțiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	Fără precizări

40. ZONA TERENURILOR FORESTIERE

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Fond Forestier

		Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	ZONA TERENURILOR FORESTIERE
ZF02- TDF_ZONA TERENURILOR FORESTIERE Sectiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona terenuri forestiere cuprinde: pădure; terenuri destinate împăduriri; terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică; albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri, în sensul Legii 46 din 2008 republicată și actualizată Codul Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori. Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva. Se instituie zona de protecție față de liziera pădurii de 50,0m, conform Cod Silvic. Pentru investiții în această zonă se va solicita avizul Romsilva, conform legii. Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.

ZF02- TDF_ZONA TERENURILOR FORESTIERE Sectiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aproba de organul silvic județean, până la 1,0 ha, de Ministerul Apelor, pădurilor și protecției Mediului, pentru terenurile în suprafața de până la 100,0 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc aceasta suprafața. Solicitările de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute de lege, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de Regia națională a pădurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, se aproba de: a) conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, pentru suprafețe de până la 10,0 ha, cu posibilitatea delegării de competență conducătorilor subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, până la suprafața de 1 ha; b) Guvern, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, pentru suprafețe de peste 10,0 ha.
			Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora. Se va asigura accesul din drumurile publice sau forestiere; Toate elementele constructive se vor integra în peisaj; Regimul maxim de înălțime al construcțiilor forestiere admise va fi P+M, înălțimea maximă

			admisă nu va depăși 5,0 m la cornișă și 8,0 m la coamă; Volumele vor fi simple, materialele vor fi naturale (piatră, lemn, tencuieli în culori care se integrează în peisaj); În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi integrate în peisaj, transparente sau semitransparente.
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate și ale Romsilva. Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. Prin excepție, este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii. Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective: a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal;

			b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal. Categoria obiective sociale nu include locuințe și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică; c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal și respectând următoarele condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ: - construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane; - suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200,0 mp. d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii"; e) Rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local; f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică. Compensarea prevăzută la aliniatele anterioare se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.
--	--	--	--

	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, în afara situațiilor excepționale, pentru întreținere, exploatare și cultură forestieră, caz în care se va dezafecta o suprafață cât mai mică din fondul silvic (Art. 5, RGU). Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic, a obiectivelor de utilitate publică de interes național (obiective militare, lucrări majore de infrastructură pentru transport și echipare tehnico-edilitară de interes național) și cu respectarea prevederilor legale;
ZF02- TDF_ZONA TERENURILOR FORESTIERE Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Fără precizări
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Fără precizări

	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	P+M
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	5,0 m la cornișă și 8,0 m la coamă
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Fără precizări
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Fără precizări
ZF02- TDF_ZONA TERENURILOR FORESTIERE	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	construcția, accesul și împrejurirea sunt de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200,0 mp
Secțiunea 4 POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	Fără precizări

41. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Secțiune	Articol	Descriere	Tip atribut
		Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Terenuri cu destinație specială
		Tipul / Categorica de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
ZF15_ZS_ZON A TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ Secțiunea 1 CARACTERUL ZONEI	Articolul 1	Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentul ui local de Urbanism (RLU)	Prevederile prezentei zone funcționale, cu excepția celor privind modificarea încadrării în altă zonă funcțională, sunt cu titlu de recomandare. Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea zonei funcționale fiind menținute localizările existente în prezent. Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor prezentului regulament. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/20 18 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - acolo unde este posibil se vor

			aplica prevederile prezentului Regulament.
ZF15_ZS_ZON A TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 2.1	Utilizări admise	Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare: terenuri aferente unităților cu destinație specială; se admite conversia funcțională a terenurilor în baza PUZ;
	Articolul 2.2	Utilizări admise cu condiționări	Fără precizări
	Articolul 2.3	Utilizări interzise	Fără precizări
ZF15_ZS_ZON A TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ Secțiunea 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE	Articolul 3.1	Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
	Articolul 3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
	Articolul 3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele	Fără precizări

		pe aceeași parcelă	
	Articolul 3.5	Circulații și accesuri	Fără precizări
	Articolul 3.6	Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
	Articolul 3.7	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.8	Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.9	Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
	Articolul 3.10	Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
	Articolul 3.11	Spații libere și spații plantate	Fără precizări
	Articolul 3.12	Împrejurimi	Fără precizări
ZF15_ZS_ZONA TERENURILOR CU	Articolul 4.1	Procentul maxim de ocupare a terenului	Fără precizări

DESTINAȚIE SPECIALĂ		(POT)	
Sectiunea 4			
POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 4.2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	Fără precizări

42. RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

PARTEA VI : ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ

ZRS (ZONĂ DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ)	STUDII/ AVIZE/ PRESCRIPTII NECESARE:	cod identificare pe planșe	denumire
ZRS01 - Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)	AVIZE: Aviz Mediu		ROSPA 0113 CÂNEPIȘTI
ZRS05 - Ansambluri categoria A	conform capitolului 5 din prezentul RLU	4	Ansamblul de arhitectură CJ-II-a-A-07556 Centrul civic comunitar interbelic
ZRS05 - Ansambluri categoria B propușe	conform capitolului 5 din prezentul RLU	10	Ansamblul propus CJ-II-a- B- „Colonia Maria”- Ansamblu de locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis „Vaida Gavrilă”
		12	Ansamblul propus CJ-II-a- B- Ansamblul de locuințe colective str. Retezatului (P+2) și str. Aurel Vlaicu (P+1)
		13	Ansamblul propus CJ-II-a- B- Ansamblul de case parter str. G. Enescu și str. 9 Mai
ZRS05 - Monumente categoria A	conform capitolului 5 din prezentul RLU	5	Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.01 Clubul muncitoresc, azi Casa de cultură „Ionel Floașiu”
		6	Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.02 Biserica Ortodoxă cu

			hramul „Învierea Domnului”
ZRS05 - Monumente categoria B	conform capitolului 5 din prezentul RLU	1	Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07553 Conacul Paget, azi Palatul Copiilor
		2	Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07554 Conacul Bethlen, azi bibliotecă școlară
		3	Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07555 Biserica Reformată Calvină
		7	Monument de de arhitectură CJ-II-m-B- 07557 – Conac, azi Grădinița nr.3
		8	Monumentul memorial CJ- IV-m-B-07858 Prima școală românească greco- catolică, azi Muzeu
		9	Monument de de arhitectură CJ-II-m-B- 21082 „Tribuna I” Stadionul Municipal
ZRS05 - Monumente categoria B propane	conform capitolului 5 din prezentul RLU	11	Monumentul de arhitectură propane CJ-II-m-B- Casă cu 4 apartamente P+1
		14	Monumentul de arhitectură propane CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică /ortodoxă din Ghiriș-Arieș, cu hramul „Adormirea

			Maicii Domnului;”
		15	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu Hramul „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril
		16	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica romano- catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu hramul „Inima neprihănită a lui Isus Hristos”
		17	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Casă P+1
		18	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Primăria
		19	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Clădirea de birouri P+1 „Industria Sârmei”
		20	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Hala cu acces de la poarta 1 „Industria Sârmei”
		21	Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Dispensar medical de întreprindere

		22	Monumentul de for public propus CJ-III-m-B- Statuia Muncitorul oțelar
		23	Statuia din fața Bisericii Romano-catolice-CJ -III-m- B-
		24	Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Cimitirul Eroilor din cele două războaie mondiale
		25	Obeliscul comemorativ(în memoria ostașilor căzuți în cele două războaie mondiale)
		26	Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Troița de lemn a Eroilor Revoluției 1989
		27	Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Avram Iancu
		28	Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Mihai Viteazul
		29	Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Pavel Dan
ZRS05 - Parcele monumente istorice	conform capitolului 5 din prezentul RLU	—	—

ZRS05 - Situri arheologice	conform capitolului 5 din prezentul RLU	—	CJ-I-s-B-06998 cod RAN 55366.07- IZVORUL FIZEȘ I
		—	CJ-I-s-B-06998 cod RAN 55366.08- IZVORUL FIZEȘ II
		—	CJ-I-s-B-07000 - Nod Rutier
ZRS05 - zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice	Conform capitolului 5 din prezentul RLU; Interdicție temporară de construire pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice până la descărcarea de sarcină	ZP1	Zonă de protecție aferentă CJ-I-s-B-06998 cod RAN 55366.07- IZVORUL FIZEȘ I
		ZP2	Zonă de protecție aferentă CJ-I-s-B-06998 cod RAN 55366.08- IZVORUL FIZEȘ II
		ZP3	Zonă de protecție aferentă CJ-I-s-B-07000 - Nod Rutier
		ZP4	Zonă de protecție aferentă Monument de de arhitectură CJ-II-m-B-07557 – Conac/ Grădinița nr.3
		ZP5	Zonă de protecție aferentă Monument de de arhitectură CJ-II-m-B-21082 „Tribuna I” Stadionul Municipal
ZRS07 - Limita zonei centrale	idem cu ZCP2, inclusă în ZRS32 - zone construite protejate	—	—

ZRS09 - zonă de risc la inundații - t10	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de zona de risc Interdicție temporară de construire până la eliminarea factorilor de risc	—	—
ZRS09 - zonă de risc la inundații - t100	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de zona de risc Interdicție temporară de construire până la eliminarea factorilor de risc	—	—
ZRS09 - zonă de risc la inundații - t100cc	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de zona de risc Interdicție temporară de construire până la eliminarea factorilor de risc	—	—
ZRS10 - zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape (lacuri naturale, lacuri de acumulare, cursuri de apă)	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile subzonei A	—	—
ZRS10 - Zonă de protecție hidro-	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu	—	—

geologică			
ZRS12 - zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare - protecție diguri	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu	–	–
ZRS13 - zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare	AVIZE: AvizCFR PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori, conform capitolului 4.3 din prezentul RLU	–	–
ZRS14 - zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere	PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori, conform capitolului 4.3 din prezentul RLU	–	–
ZRS19 - zonă de protecție sanitară - stația de epurare	AVIZE: Aviz Mediu	–	–
ZRS20 - zonă de regenerare urbană	PRESCRIPTII: Intervențiile importante în zonele de regenerare urbană se vor face pe bază de PUZ	RG1	Zona centrală care cuprinde zona construită protejată Nucleul central
		RG2	Zona locuinte și industrie Trup 2 (Nord)
		RG3	Zona Pârâului Racoșa , de o parte și de alta a Străzii Grădinilor și a pârâului

		RG4	Zona aferentă Ansamblului propus spre clasare „Colonia Maria” - Ansamblul de locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis „Vaida Gavrilă”
		RG5	Zona aferentă Ansamblului propus spre clasare Ansamblul de case parter str. G. Enescu și str. 9 Mai
		RG6	Zona ansamblului de locuințe colective (zona de blocuri) , străbătută de Strada Gheorghe Barițiu
		RG7	Zona Malului Arieșului la est de Strada Tudor Vladimirescu până la Arieș
		RS8	Zonă de producție pe strada N. Titulescu
		RS9	Zonă locuire colectivă și zonă de producție la intersecția străzilor T. Vladimirescu, Școlii și Arieșului
ZRS21 - zonă de restructurare urbană	PRESCRIPTII: Intervențiile în zonele de restructurare urbană se vor face pe bază de PUZ Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ	RS1	Zona din planul 2 al străzii Laminoriștilor până spre râul Arieș
		RS2	Zona dintre str. Câmpului, str. Traian și str. N. Titulescu

		RS3	Zona din planul 2 al străzii 1 Decembrie si strada G. Enescu
ZRS22 - obiective de utilitate publică	PRESCRIPTII: Interdicție de construire pana la transferul terenului in domeniul public	—	—
ZRS24 - zonă de protecție rețele de apă	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—
ZRS25 - zone de protecție transport și alimentare cu energie electrică - LEA 20kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—
ZRS25 - zone de protecție transport și alimentare cu energie electrică - LEA 110kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—
ZRS25 - zone de protecție transport și alimentare cu energie electrică - LEA 220kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—

ZRS26 - zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—
ZRS27 - zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPTII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori	—	—
ZRS30 - interdicție temporară de construire până la realizare PUZ	conform capitolului 4 și subcapitolului 6.3 din prezentul RLU PRESCRIPTII: Înainte de construire este necesar reorganizarea parcelarului pe bază de PUZ Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ	—	—
ZRS32 - zone construite protejate	conform capitolului 5 din prezentul RLU	ZCP1	• ZCP 1 – zona construită protejată care include: -Monumentul memorial CJ-IV-m-B-07858 Prima școală românească greco-catolică, azi Muzeu -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică /ortodoxă din Ghiriș-Arieș, cu hramul „Adormirea Maicii Domnului;” -Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Avram Iancu

		ZCP2	• ZCP 2 - zona construită protejată care include: -Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07553 Conacul Paget, azi Palatul Copiilor -Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07555 Biserica Reformată Calvină -Ansamblul de arhitectură CJ-II-a-A-07556 Centrul civic comunitar interbelic -Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.01 Clubul muncitoresc, azi Casa de cultură „Ionel Floașiu” -Monumentul de arhitectură CJ-II-m-A-07556.02 Biserica Ortodoxă cu hramul „Învierea Domnului” -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Primăria -Monumentul de for public propus CJ-III-m-B- Statuia Muncitorul oțelar -Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Troița de lemn a Eroilor Revoluției 1989 -Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Mihai Viteazul
		ZCP3	• ZCP 3 - zona construită protejată care include: -Monumentul de arhitectură CJ-II-m-B-07554 Conacul Bethlen,

			azi bibliotecă școlară -Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Bustul lui Pavel Dan
		ZCP4	• ZCP 4 - zona construită protejată care include: -Ansamblul propus CJ-II-a-B- „Colonia Maria”- Ansamblu de locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis „Vaida Gavrilă” Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Casă cu 4 apartamente P+1
		ZCP5	• ZCP 5 - zona construită protejată care include: -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica romano-catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu hramul „Inima neprihănită a lui Isus Hristos”
		ZCP6	• ZCP 6 - zona construită protejată care include -Ansamblul propus CJ-II-a-B- Ansamblul de locuințe colective str. Retezatului (P+2) și str. Aurel Vlaicu (P+1)
		ZCP7	• ZCP 7 - zona construită protejată care include -Ansamblul propus CJ-II-a-B- Ansamblul de case parter str. G. Enescu și str.

			9 Mai
		ZCP8	• ZCP 8 - zona construită protejată care include -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Biserica greco-catolică din Ghiriș-Sâncrai, cu Hramul „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril
		ZCP9	• ZCP 9 - zona construită protejată care include -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Casă P+1 -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B- Clădirea de birouri P+1 „Industria Sârmei” -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Hala cu acces de la poarta 1 „Industria Sârmei” -Monumentul de arhitectură propus CJ-II-m-B Dispensar medical de întreprindere
		ZCP10	• ZCP 10 zona construită protejată care include -Monumentul memorial propus CJ-IV-m-B- Cimitirul Eroilor din cele două războaie mondiale

ZRS33 - dezvoltare intravilan ETAPA 1.1	PRESCRIPTII: - Limite minime pentru întocmirea de documentații de PUZ. - Înainte de construire este necesar reorganizarea parcelarului pe bază de PUZ, unde se va ține cont de capitolul 4 și subcapitolul 6.3 din prezentul RLU - Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ.		
ZRS33 - dezvoltare intravilan ETAPA 1.2	PRESCRIPTII: - Limite minime pentru întocmirea de documentații de PUZ în etapa 1.2. - Administrația publică va putea începe urbanizarea acestor zone doar după realizarea în proporție de 70% a urbanizării zonelor dezvoltate în etapa precedentă. - Înainte de construire este necesar reorganizarea parcelarului pe bază de PUZ, unde se va ține cont de capitolul 4 și subcapitolul 6.3 din prezentul RLU - Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ.		

ZRS33 - dezvoltare intravilan ETAPA 1.3	PRESCRIPTII: - Limite minime pentru întocmirea de documentații de PUZ în etapa 1.3. - Administrația publică va putea începe urbanizarea acestor zone doar după realizarea în proporție de 70% a urbanizării zonelor dezvoltate în etapele precedente. - Înainte de construire este necesar reorganizarea parcelarului pe bază de PUZ, unde se va ține cont de capitolul 4 și subcapitolul 6.3 din prezentul RLU - Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ.		
ZRS33 - dezvoltare intravilan ETAPA 2	PRESCRIPTII: - Limite minime pentru întocmirea de documentații de PUZ în etapa 2. - Administrația publică va putea începe urbanizarea acestor zone doar după realizarea în proporție de 70% a urbanizării zonelor dezvoltate în etapele precedente. - Înainte de construire este necesar reorganizarea parcelarului pe bază de PUZ, unde se va ține cont de capitolul 4 și subcapitolul 6.3 din prezentul RLU - Interdicție temporară de construire până la realizare PUZ.	—	—

ZRS33 - zonă de conversie funcțională	PRESCRIPTII: Intervențiile importante în zonele de conversie se vor face pe bază de PUZ, unde se va ține cont de capitolul 4 și subcapitolul 6.3 din prezentul RLU Se recomandă pastrarea imobilelor existente, chiar și în cazul schimbărilor de funcțiune. Se recomandă menținerea și modernizarea infrastructurii existente.	C1	Fosta platformă industrială " Industria Sârmii"
---------------------------------------	--	----	---

ANEXA 2 - GLOSAR DE TERMENI

PUG Municipiul Câmpia Turzii — Regulament Local de Urbanism

Accesul direct – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000).

Adăpost agricol - reprezintă anexele gospodărești ale exploataților agricole și care, conform Legii 50 sunt încadrate la construcții cu caracter provizoriu. În interpretarea prezentului Regulament, acestea sunt construcțiile cu regim de înălțime Parter (în afara situațiilor justificate din punct de vedere al tehnologiilor de exploatare), utilizate de lucrători agricoli, situate în zone izolate în extravilan și menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale. Se vor putea utiliza și drept spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole cu condiția ca aceste amenajări să nu utilizeze materiale și soluții tehnice cu caracter definitiv (fundații din beton, zidărie de cărămidă, etc).

Nu pot fi realizate adăposturi agricole cu scopul de locuințe de vacanță sau definitivă, și nu vor putea fi realizate astfel de construcții în intravilanului delimitat prin prezenta documentație.

Aceste construcții provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate.

Amplasarea adăposturilor agricole va trebui să respecte condițiile de amplasare din prezentul regulament.

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(G.M – 007 – 2000).

Aeroporturile – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public) (G.M – 007 – 2000).

Albia minoră - suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000).

Albia majoră - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Aliniament – reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu acesta.

Alinierea clădirilor – reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non-aedificandi*, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului. Balcoanele și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă din suprafața fațadei specificată pentru fiecare tip în parte, în cadrul prezentului Regulament. Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și indicate în Regulament să planșele aferente.

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

rev. 04-2026

sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000).

Anexe gospodărești – reprezintă construcțiile provizorii sau definitive situate în curtea gospodăriilor individuale care servesc activităților specifice și complementare locuirii. În categoria anexelor gospodărești sunt cuprinse: bucătării de vară, adăposturi pentru animale în conformitate cu normele locale, pătule, magazine, depozite, garaje, sere, solarii, piscine și alte construcții complementare locuirii. Suprafața acestora nu poate depăși 50% din POT-ul aplicabil zonei în care este încadrat lotul și vor respecta retragerile față de limite impuse de prezentul regulament.

Așezare informală - reprezintă gruparea de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care nu au niciun drept de proprietate asupra imobilelor pe care le ocupă. Acest tip de utilizare a suprafețelor de teren vor face obiectul demersurilor autorității locale în identificare de soluții pentru îmbunătățirea condițiilor de trai ale ocupanților, prin lucrări de infrastructură de utilități sau identificarea de posibilități de relocare în condițiile legale ale ocupanților acestor așezări.

Balcon – Element arhitectural deschis pe 3 laturi, acoperit sau descoperit, realizat în consolă față de planul fațadei, la etajele superioare ale clădirilor, și care asigură comunicarea spațială a încăperilor unei clădiri cu exteriorul. În funcție de specificul zonei și numai dacă este precizat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de balcoane în consola peste spațiul public al trotuarului. Retragera construcțiilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare nu include și balcoanele; acestea trebuie să respecte însă servitutea de vedere conform codului civil și vor fi luate în calcul în cazul studiilor de însoțire. Balcoanele vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 60% din suprafața fațadei.

Bovindou – Fereastră, uzual ornamentală, de dimensiuni mari, proeminentă în planul fațadei, după un plan curb sau poligonal și permițând astfel un unghi de vizibilitate mai mare asupra exteriorului și aport suplimentar de lumină în spațiile interioare. În funcție de specificul zonei și numai dacă este specificat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de bovindouri la etajele superioare ale clădirilor, în consola peste spațiul public al trotuarului. Bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Construcții cu caracter provizoriu (temporare) – reprezintă construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de Construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, totemuri, signalistică, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Construcțiile provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate. Pentru construcțiile provizorii amplasate în intravilan perioada maxima de valabilitate se va stabili în funcție de caracterul fiecărei construcții în parte.

Conformarea și amplasarea clădirilor :

izolate – clădiri amplasate distinct, retras de oricare din laturile lotului pe care îl populează; pot exista mai multe imobile izolate pe același lot.

cuplate – clădiri amplasate alipit câte două, pe una din limitele laterale dintre două loturi.

înșiruite (front continuu) – clădiri amplasate pe întreaga lățime a loturilor: în sensul prezentului regulament.

Coridor ecologic reprezintă zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007) și asigură o continuitate a peisajului natural în interiorul zonelor antropizate. În sensul prezentei documentații coridorul ecologic este denumit și **fâșie de protecție în lungul cursului de apă**.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare sau prin studii de impact întocmite conform legii, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Dotări aferente zonelor de locuințe - funcțiuni cuprinse în cadrul zonelor de locuire, amplasate în imobilele de locuințe sau distinct, pe parcelele alocate imobilelor de locuințe, cu acces direct pentru locuitorii zonei și contribuie la deservirea zonelor din proximitatea lor cu servicii de proximitate (enumerare neexhaustivă):

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Funcțiuni de sănătate de dimensiuni mici și medii - cabinete medicale, laboratoare individuale de tehnică dentară;
- Cabinete de medicină veterinară;
- Birouri ale profesiilor liberale - birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, IT;

- Alimentație publică - cu condiția respectării orelor de liniște și limitarea programului de funcționare, conform prevederilor regulamentelor locale specifice.
- Funcțiuni de cultură - ateliere de artă, studiouri fotografice,
- Alte funcțiuni de prestări de servicii și de deservire a locuirii - detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Birouri de prestări de servicii
- Aceste funcțiuni, atunci când sunt amplasate în cadrul imobilelor de locuințe vor putea ocupa cel mult nivelul Parter și primul Etaj, cu condiția să dispună de acces distinct față de funcțiunea de locuire.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – reprezintă ansamblul de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice prin care sunt asigurate serviciile publice de gospodărie comunală (OUG 142/2008).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. (G.M – 007 – 2000)

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Extravilanul localității – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Funcțiunile (urbane) – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000). În sensul prezentului Regulament, funcțiunea alocată unei zone sau parcele constituie ansamblul de parametri de ordin de folosință, indicatori urbanistici, modalități de deservire cu utilități, acces, pe loturi aflate în proprietate publică sau privată.

Funcțiuni de interes public – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară. (comerț, servicii cu acces public, alimentație publică, cultură, dotări etc)

Garaj – construcție anexă destinată adăpostirii autovehiculului personal - aceasta va fi în mod obligatoriu amplasată pe lotul pe care este amplasată locuința utilizatorului.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non-aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbană durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (*Legea 350/2001*).

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuință individuală – în sensul prezentului regulament, reprezintă unitatea funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – în sensul prezentului regulament, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe semicolective – în sensul prezentului regulament, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având accese distincte pentru fiecare unitate locativa și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucarnă – În sensul prezentului regulament, lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streșini de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streșină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșini clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (*Primăria Municipiului Sibiu*)

Mansardă (prescurtat: M) – Conform dicționarului și a bibliografiei de specialitate (așa cum a fost definită de arh. François Mansart). Mansardă (prescurtat M): spațiul funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel întreg al unei clădiri, care respectă cerințele de siguranță protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri suprateane.

Prin termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat în volumul acoperișului.

Se acceptă respectarea următoarelor condiții suplimentare:

- Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2m pentru o lungime a streșini de 8 m.
- Realizarea (cuplarea) unor lucarne pe o lățime mai mare de 2 m este interzisă.
- În dreptul lucarnelor nu este admisă întreruperea streșini clădirii, iar retragerea peretelui frontal față de peretele clădirii astfel încât planul care unește cornișa superioară a lucarnei cu cea a

nivelului neretras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavae decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat "R") – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la fațadele clădirii orientate către aliniament, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel neretras cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel neretras.

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: : prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (legea 33/1994).. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

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 inițitoare 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.

În acest sens, autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local sau alte entități abilitate ale administrației locale, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ de introducere în intravilan, contracte de urbanizare sau restructurare urbană, referitoare la modurile de finanțare a infrastructurii prevăzute la aliniatul anterior sau la diminuarea suprafețelor de teren în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică. Conform prevederilor legislației aplicabile, și în sensul prezentului Regulament, dotări (obiective) de utilitate publică constituie inclusiv:

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval; 22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019

b) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare, pentru cicliști, a drumurilor de interes național, județean și local;

c) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, respectiv construcțiile hidrotehnice și lucrările anexe, acumulările de apă permanente și nepermanente, cantoanele de exploatare, digurile de apărare împotriva inundațiilor, construcțiile și instalațiile hidrometrice, instalațiile de determinare automată a calității apei, lucrările de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, canalele și derivațiile hidrotehnice, stațiile de pompare, precum și alte construcții hidrotehnice realizate pe ape, lucrări de renaturare, reabilitare zone umede și asigurarea conectivității laterale;

d) lucrările de interes național, regional și local pentru realizarea, dezvoltarea producerii, transportului și distribuției de energie electrică, transport și distribuție de gaze naturale, a extracției de gaze naturale, lucrările de dezvoltare, modernizare și reabilitare a Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, etanolului, condensatului;

e) lucrări de interes național, regional și local pentru administrarea, exploatarea, întreținerea și dezvoltarea telecomunicațiilor speciale, inclusiv a infrastructurii necesare funcționării acestora;

f) lucrările de realizare a sistemului național al perdelelor forestiere de protecție, precum și lucrările de împădurire a terenurilor degradate.

g) lucrările de interes public de construcție, reabilitare și modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, aducțiunilor, inclusiv a stațiilor de captare și tratare, a infrastructurii de apă uzată și lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare;

h) lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora; (Ordonanța de urgență 86/2014. aprobat(ă) prin Lege 174/2015; Lege 233/2018 20/11/2018; Ordonanță de urgență 99/2018)

i) lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019

j) lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale ;17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

k) lucrări de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

l) lucrări de construcție, modernizare și extindere a obiectivelor cu caracter militar; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

m) lucrări de construire - construcții și infrastructură - reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru construcții administrative necesare funcționării administrației publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

n) lucrări de construire, reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru proiecte de regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

o) lucrări de interes public național, regional, interjudețean, județean și local de construcție, reabilitare și modernizare necesare funcționării sistemului de sănătate, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora.17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.20/11/2018 - litera a fost modificată prin Ordonanță de urgență 99/2018

p) lucrări de închidere și ecologizare a depozitelor de deșeuri, efectuate de stat prin autoritățile publice centrale, ca urmare a stabilirii în sarcina acestuia de măsuri în baza unor hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene;22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

q) lucrări de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole în cazul în care nu se obține acordul proprietarilor pentru schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei poziționării și suprafeței parcelei; 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

r) lucrările din proiectele de investiții strategice, precum și din cele realizate în parteneriat public-privat aferente obiectivelor de interes național, județean sau local stabilite în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat, cu modificările și completările ulterioare. 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

s) lucrările realizate în cadrul sistemelor de gestionare a deșeurilor efectuate de stat și unitățile administrativ-teritoriale și care vor rămâne în proprietatea acestora.

Parcaje – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcelă – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – reprezintă operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate.

Insulă urbană – Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, insula urbană nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Realiniere – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regenerare urbană – reprezintă un proces direcționat asupra mediului construit, a mediului social, și a mediului natural adiacent sau inclus în zona de regenerare, care are ca scop îmbunătățirea cadrului de viață a locuitorilor și a condițiilor socio-ecologice. Spre deosebire de operațiunea de restructurare urbană explicitată mai jos, operațiunea de regenerare urbană nu implică remodelarea țesutului și a insulelor urbane ci se aplică cadrului construit deja existent.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare (operațiunile de reorganizare a parcellarului existent) – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Restructurare urbană – reprezintă ample procese de transformare urbană a unor zone sub-utilizate sau cu infrastructură deficitară care are în vedere reorganizarea tramei stradale, reparcarea terenurilor, și include operațiuni de selecție a fondului construit valoros sau care mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni și de demolare a fondului construit care nu mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni. În sensul prezentului

regulament, restructurarea urbană se aplică atât zonelor post-industriale și adiacente zonelor lor cât și zonelor de locuințe cu o structură urbană și o infrastructură deficitară.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avariarea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Spații verzi și plantate (de folosință comună) – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Aceste spații pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport neimpermeabilizate, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri; ele nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Se va urmări ca amenajările propuse în cadrul acestor suprafețe să conțină minimul de suprafețe impermeabile necesare iar suma suprafețelor spațiilor verzi plantate nu poate scădea sub 70% din totalul suprafețelor amenajate. Spațiile verzi se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzi – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

Subsol (prescurtat "S") – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118- 99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeeilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80

m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supanțelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m; În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitorile, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (*Legea 350/2001*).

În sensul prezentului regulament, definirea și delimitarea UTR-urilor au ținut cont de următoarele criterii:

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structura omogenă,
- sistem parcellar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici specifici,
- caracteristici funcționale propuse, structura configurativ spațială propusă,
- populația prognozată și necesar de tipuri funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare și configurare în raport cu strategia de dezvoltare spațială a municipiului Sibiu;

- caracterul eterogen funcțional, morfologic, parcelar sau de altă natură, al anumitor zone, ce nu a putut fi integrat sau restructurat în cadrul altor UTR-uri.

Urbanizare – introducerea unor noi funcțiuni urbane pe terenuri care sunt utilizate ca terenuri agricole, pășuni, vii sau livezi. Urbanizarea implică operațiuni de reorganizare a tramei stradale, reparcelare a terenurilor, realizarea de utilități și echipamente publice și construirea de noi ansambluri urbane cu diferite mixaje funcționale.

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (*Legea 5/2000*).

Zonă de regenerare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de regenerare urbană definite în conformitate cu prevederile OUG 183/2022.

Zonă de restructurare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de restructurare urbană.

Zonă de reglementare / zonă de studiu în cadrul documentațiilor de tip PUZ – zona minimă de reglementare și zona minimă de studiu aferentă PUZ se stabilesc conform prevederilor legale, prin Avizul de Oportunitate, emis de către autoritatea locală. Este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepția cazului în care infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții care a generat elaborarea documentației de urbanism este preexistentă sau se prevede prin planul urbanistic zonal și se realizează concomitent cu obiectivul de investiții care a generat documentația de urbanism. În acest caz, suprafața de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcție de destinația investiției.

Zona minimă de reglementare prin PUZ, dacă nu este specificat altfel, va fi delimitată de **cel puțin 3 elemente** - drumuri publice și/sau limite impuse de elemente ale cadrului natural stabilite în timp și/sau limite de subzone funcționale. Această zonă, va fi delimitată, de regulă, în cadrul unei singure UTR, recomandându-se în situații de loturi amplasate pe limite de UTR ca doar zona de studiu să depășească această limită.

Zona minimă de reglementare prin PUZCP va inclusă într-o singură subzonă construită protejată, așa cum sunt ele delimitate în planșa de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, împreună cu prezentul Regulament, iar întinderea zonei de reglementare va fi stabilită prin Avizul de Oportunitate.

Zona minimă de studiu pentru PUZ va fi minim egală cu zona de reglementare. În stabilirea acestei zone se va analiza impactul investiției propuse, sub diferite criterii precum: impactul asupra rețelei de transport, impactul asupra serviciilor de educație, sănătate, socio-culturale, impactul vizual al configurației volumetrice, impact de mediu și altele asemenea și cuprinde zona de reglementare a PUZ precum și zona de impact direct la nivelul unității administrativ teritoriale. În cadrul zonei minime de studiu, prin PUZ, pot

fi propuse măsuri pentru asigurarea dezvoltării urbanistice coerente și integrate a teritoriului delimitat, în raport cu reglementările urbanistice definite în zona de reglementare a planului urbanistic zonal. Zona minimă de studiu va cuprinde obligatoriu fronturile opuse zonei de reglementare.

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1) a *H.G. nr. 930/2005*, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării; (*H.G. nr. 930/2005*).

Zonă de siguranță – suprafață de teren afectată în mod direct de vecinătatea cu elemente de infrastructura edilitară, de transport a utilităților sau de circulație auto, feroviara, aeriana și care pot impune sarcini asupra acestor terenuri.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole, amplasate în cadrul intravilanului definit prin PUG, destinată extinderii orașului prin operațiuni de viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

ANEXA 3 - NECESARUL DE PARCAJE

PUG Municipiul Câmpia Turzii — Regulament Local de Urbanism

Locuințe

Locuințe individuale:

1 loc de parcare

Se recomandă utilizarea soluțiilor bazate pe natură pentru a compensa efectele temperaturilor în creștere asupra autoturismelor.

Pentru **servicii aferente zonelor de locuințe** prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: un loc de parcare (suplimentar față de cele necesare locuinței).

Pentru grădinițe: câte un loc de parcare la 5 angajați, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Locuințe semicolective

1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Locuințe colective

1 loc de parcare pentru fiecare apartament/ unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la fiecare 100 mp din suprafața utilă a fiecărui apartament.

Este obligatorie asigurarea numărului minim de locuri de parcare dotate cu echipamente de încărcare a vehiculelor electrice potrivit prevederilor legale

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis, acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Funcțiuni administrative. Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați și vizitatori un loc de parcare la 60 mp din SCD

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor pentru mai mult de 50 de persoane, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni comerciale cu caracter intra-urban

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 10 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 20 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de cult

Biserici: se vor asigura minim 20 locuri de parcare în incintă

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Pentru obiective având suprafețe de până la 600 mp SCD, conform cerințelor de program, dar nu mai puțin de: 1 loc de parcare la 200 mp din SCD sau minim 3 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv. În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor pentru mai mult de 50 de persoane, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru obiective având suprafețe mai mari de 600 mp SCD, conform cerințelor de program, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare la 150 mp din SCD.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de învățământ

Învățământ primar sau gimnazial: câte un loc de parcare la fiecare 5 săli de clasă.

Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 10 paturi.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 15-20 de utilizatori.
Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 30 de utilizatori.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de agrement și loisir cu acces public

Dotări destinate activităților de agrement și loisir: minim un loc de parcare la 5 utilizatori

Funcțiuni de turism cu caracter intra-urban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică, hostel, youth hostel: se va asigura minim un loc de parcare la fiecare 5 camere de cazare. Numărul va fi suplimentat în funcție de clasificarea unităților turistice, conform criteriilor din legislația în vigoare.

Motel: se va asigura minim un loc de parcare la fiecare cameră de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se va asigura un loc de parcare pentru un autocar.

Funcțiuni de turism cu caracter extra-urban

Bungalouri, cabană turistică, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura un loc de parcare la fiecare 3 camere de cazare. Numărul va fi suplimentat în funcție de clasificarea unităților turistice, conform criteriilor din legislația în vigoare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se va asigura un loc de parcare pentru un autocar.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Funcțiuni industriale

Activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp suprafață utilă (SU): se va asigura un loc de parcare la fiecare 50 mp din SCD.

Activități desfășurate pe o suprafață de la 100 mp până la 1000 mp SU: se va asigura un loc de parcare la fiecare 200 mp din SCD.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp SU: se va asigura un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD.

Activități de depozitare: se vor asigura un loc de parcare la fiecare 500 mp suprafață de depozitare din SCD.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru activitățile de deservire a activității în funcție de cerințele tehnice specifice.

Necesarul de locuri de parcare va putea fi redus în concordanță cu suplimentarea locurilor pentru biciclete pentru angajați. Suprafața rezultată prin procesul de reducere a locurilor de parcare va fi transformată în spațiu verde pe sol natural și plantată cu arbori din specii locale.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere nevoile angajaților și frecvența publicului.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

Funcțiuni de gospodărire comunală.

Funcțiuni aferente echipării tehnic-edilitare.

Se vor asigura, pentru salariați, câte un loc de parcare la fiecare 200 mp din SCD.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru activitățile de deservire a activității în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere nevoile angajaților și frecvența publicului.

ANEXA 4 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI

PUG Municipiul Câmpia Turzii — Regulament Local de Urbanism

În prezentul Regulament, încadrare utilizărilor, pe categoriilor de funcțiuni, se aplică cupă cum urmează:

Institutii publice

- **Funcțiuni administrative** - sediul Primăriei Câmpia Turzii, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale (sediul Poliției), postă, sedii de partid, sedii de sindicate, sediul Judecătoriei Câmpia Turzii, postă, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri;
- **Funcțiuni de cult**¹: Lăcașe de cult,
- **Funcțiuni de cultura**²: săli de expoziții / congrese, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă / operetă, de păpuși, săli polivalente, săli de conferință, cinematecă, construcții multimedia;
- **Funcțiuni de învățământ**: învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, centre pentru formare profesională, învățământ superior, spații de cazare pentru elevi / studenți, centre de educație alternativă / after-school, centre de cercetare / laboratoare;
- **Funcțiuni de sănătate**: spital clinic, spital municipal, spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare, etc.), asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice, etc.), dispensar policlinic, dispensar urban, alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii), clinici și alte funcțiuni destinate serviciilor de sănătate, creșe și creșe speciale pentru copii, orfelinate, leagăn de copii, azile pentru bătrâni, centre de asistență socială;
- **Funcțiuni și amenajări sportive**³: complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), popicării, stadion, patinoar artificial, terenuri de sport în aer liber, bazin de înot acoperit, ștrand în aer liber, teren de golf, teren de minigolf;

Comerț și servicii

- **Funcțiuni financiar-bancare**: sedii de bănci / filiale, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane);
- **Funcțiuni comerciale (cu caracter central)**⁴: comerț nealimentar, comerț alimentar, centru comercial / magazin general, supermagazin (supermarket);

¹ Nu sunt incluse: mănăstiri, schituri, cimitire

² Nu este inclus: Circul

³ Nu este inclus: Poligon pentru tir

⁴ Nu sunt incluse: service-uri / ateliere reparații auto, unități de comercializare a materialelor de construcții și/sau mărfuri periculoase, magazine en-gros

- **Funcțiuni de turism⁵:** hotel, hotel-apartament, motel, vile destinate cazării în regim hotelier, pensiuni de factură urbană, hostel, youth hostel, alimentație publică (anexă a zonelor de turism);
- **Funcțiuni de alimentație publică⁶** - restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- **Funcțiuni de servicii (terțiare)** - sedii de birouri, sedii de firmă sau companii, servicii cu acces public, funcțiuni aferente profesiilor liberale, cabinete medicale individuale, mică manufactură / reparații (altele decât auto sau utilaje), centru de cercetare și formare profesională, incubator de afaceri;

Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice

- comerț nealimentar / alimentar,
- centru comercial / magazin general, supermagazin (supermarket),
- depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale, centre logistice;
- comerț en-gros;
- showroom auto, moto, alte produse;
- spații pentru târguri și expoziții;
- autoservice,
- spălătorie auto;
- stație de combustibili;
- Servicii de alimentație publică;
- campus tehnologic;
- infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- sedii de birouri;
- sedii de firmă sau companii;
- hotel * - *****, hotel apartament * - *****, motel * - **, vile destinate cazării în regim hotelier ** - *****, pensiune, hostel / youth hostel;
- parcaje multietajate subterane și/sau supraterane, parcaje la sol.

Funcțiuni și amenajări sportive

- ștranduri / bazine (destinate accesului public) în aer liber;
- stadioane;
- terenuri de sport în aer liber;
- spații anexe de deservire a dotărilor sportive, inclusiv alimentație publică și cazare pentru sportivi;
- patinoar;

⁵ Nu sunt incluse: Bungalouri, Cabane, Campinguri, sate de vacanță

⁶ Conform prevederilor legale, componența minimală a acestor funcțiuni va fi: grup sanitar cu apă caldă și rece, bucătăria echipată și compartimentată în funcție de specificul preparatelor calde sau reci realizate și a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare, spălător de veselă / vase, depozit pentru alimente / băuturi, spațiu pentru depozitarea ambalajelor / resturilor menajere, grup social pentru personal cu vestiar, salon de servire / terasă, după caz;

- poligon pentru tir;
- popicărie;
- teren de golf, teren de minigolf;
- pârtie de schi;
- bază hipică;
- sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- bazin acoperit, baie publică;
- sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- servicii de întreținere corporală;
- administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- construcții și amenajări pentru escaladă;
- construcții și amenajări de tip skate-park;
- mic comerț cu specific;
- alimentație publică (anexă a zonelor de amenajări sportive);

Funcțiuni de gospodărire comunală

- sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
- piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
- cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- crematoriu uman;
- centre de colectare selectivă, colectare și depozitare fier vechi, inclusiv anexe administrative;;
- depou pentru vehiculele transportului public;
- depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
- depozite specifice, aferente activității;
- adăpost pentru animale de companie;
- cimitir și crematoriu pentru animale de companie;

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- sedii administrative ale regiilor, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- diguri de protecție împotriva inundațiilor.

Unități cu destinație specială

- unități militare;
- unități de protecție civilă;
- unități de poliție;
- unități de pompieri;

- unități ale serviciilor de informații și telecomunicații speciale;

Funcțiuni de locuire

- locuințe individuale (unifamiliale);
- locuințe semicolective cu acces distinct de pe lot și lot folosit în comun;
- locuințe colective (multi-familiale);
- garaje, parcaje și anexe aferente locuințelor.
- amenajări ale acceselor (carosabile și pietonale), împrejurimi (dacă nu se precizează altfel în cadrul reglementărilor specifice zonelor funcționale)
- Locuri de joacă, amenajări ale spațiilor din proximitatea imobilelor de locuințe

Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)

- comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, supermarket;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete de avocatură și asistență juridică, cabinete de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, IT, birouri de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- cabinete stomatologice și laboratoare de tehnică dentară;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte;
- centre de educație alternativă (până la nivel liceal) / after-school;

Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

- spații de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
- sedii ale asociațiilor de proprietari;
- creșe, creșe speciale;
- dispensar, centru de medicină de familie;
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
- centru de asistență socială;
- parcaj colectiv multietajat;
- teren de sport, parc de cartier.

ANEXA 5 — INDICATORI URBANISTICI PE ZONE DE REGLEMENTARE*PUG Municipiul Câmpia Turzii — Regulament Local de Urbanism*

Nr. crt.	Cod subzonă funcțională	Denumire subzonă funcțională	Înălțime max. (Hmax)	Regim înălțime	POT max.	CUT max.	Spații verzi min.
APE							
1	ZFP01_A	Zonă aflată permanent sub ape	0	-	0%	0,00	-
AGRO-ZOOTEHNIC							
2	ZFP04_UA	Unități agro-zootehnice	12 m	P+2	70%	1,50	20%
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ							
3	ZFP05_ED	Echipare tehnico-edilitară	12 m	P+2	50%	1,50	20%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI							
4	ZFE06_CC1	Căi de comunicație rutiere / pietonale / velo	8 m	P+1	30%	0,60	-
5	ZFE06_CC2	Căi de comunicație feroviare	12 m	P+2	30%	0,90	-
ZONĂ CENTRALĂ							
6	ZFP07_ZMC	Zonă mixtă centrală	18 m	P+4	50%	2,00	15-40%
ZONĂ MIXTĂ							
7	ZFP08_M	Subzonă mixtă în zone constituite / adiacentă zonei centrale	12 m	P+2	50%	1,50	30%
8	ZFP08_UM	Subzonă mixtă în zone de	15 m	P+4	40%	1,80	35%

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

rev. 04-2026

		restructurare sau de urbanizare					
INSTITUȚII PUBLICE							
9	ZFP09_IP	Zonă instituții publice	20 m	P+4	35%	1,50	15-40%
COMERȚ ȘI SERVICII							
10	ZFP10_CS	Zonă comerț și servicii	14 m	P+3	50%	2,00	25%
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE							
11	ZFP11_Liu	Locuințe individuale cu regim mic de înălțime	12 m	P+2	40%	1,00	35%
12	ZFP11_LiuZCP	Locuințe individuale cu regim mic de înălțime – zone construite protejate	8 m	P+1	35%	0,70	40%
13	ZFP11_LC1	Locuințe colective construite înainte de 1990, regim mediu de înălțime	12 m	P+2	50%	1,50	30%
14	ZFP11_LcZCP	Locuințe colective construite înainte de 1990 – zone construite protejate	12 m	P+2	35%	1,05	-
15	ZFP11_LC2	Locuințe colective construite după 1990, regim mediu de înălțime	15 m	P+3	30%	1,20	35%
16	ZFP11_UL	Subzonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime	12 m	P+2	35%	0,70	40%
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE							
17	ZFP12_ID1	Zonă industrială istorică – amplasament fost Combinat	17 m	P+4	70%	1,90	20%

		Siderurgic (brownfield)					
18	ZFP12_ID2	Zonă industrială și depozitare – zone recent constituite și nou introduse în intravilan	17 m	P+4	70%	1,50	25%
GOSPODĂRIRE COMUNALĂ							
19	ZFP13_GCC	Gospodărire comunală – cimitire	8 m	P+1	20%	0,40	25%
20	ZFP13_GCSP	Gospodărire comunală – salubritate și piețe	12 m	P+1	50%	1,00	-
SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT							
21	ZFP14_VA	Spații verzi cu rol de agrement	6 m	P	10%	0,10	90%
22	ZFP14_VS	Spații verzi pentru infrastructură sportivă și agrement	20 m	P+2	30%	0,60	-
23	ZFP14_VP	Spații verzi cu rol de protecție ape	-	-	0%	0,00	-
ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI							
24	ZFP18_ReEc	Zonă de reconstrucție ecologică	6 m	P	10%	0,10	-
25	ZFP19_AS	Subzonă spații de agrement și servicii	20 m	P+2	30%	0,60	-

Notă: POT și CUT reprezintă valori maxime admise. Spații verzi min. reprezintă procentul minim din suprafața parcelei. A se vedea prevederile complete în fișele de subzonă.

ANEXA 6 - REGLEMENTĂRI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA DOMENIULUI PUBLIC

PUG Municipiul Câmpia Turzii — Regulament Local de Urbanism

1. TEMEI LEGAL

Prezenta anexă este elaborată în temeiul următoarelor acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare — art. 46-47 (conținutul PUG și RLU);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată — art. 3, 7, 27;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările ulterioare — art. 15-17, 23, 25;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată — art. 16-17, 20-21;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților — art. 3, 8-10;
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Ordinul MDLPA nr. 233/2016 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG — Anexa 2, pct. 4.3.

2. PROFILE STRADALE ȘI GABARITE

- Străzile nou propuse vor respecta profilele transversale stabilite prin planșa de Reglementări Urbanistice - zonificare
- Străzile existente vor ține cont de profilele recomandate, dar se vor adapta în funcție de fiecare situație în parte
- Orice stradă, nou propusă sau modernizată, va trebui să propună aliniament de arbori pe cel puțin o parte
- Aliniamentele de arbori existente de-a lungul drumurilor publice se vor menține; tăierea sau mutarea lor se realizează numai cu avizul Primăriei și cu replantare compensatorie în raport de minimum 3:1.
- Lățimea minimă liberă a trotuarului (fără obstrucții) va fi de minim 1,20 m pe străzile de categoria III și IV și de minim 1,50 m pe străzile de categoria II.
- Trotuarele vor fi realizate cu suprafețe permeabile sau semipermeabile acolo unde lățimea disponibilă permite, în vederea reducerii scurgerii apelor pluviale.
- Suprafețele de trotuar vor fi accesibilizate pentru persoanele cu mobilitate redusă prin coborâri de bordură la intersecții și traversări.
- Este interzisă ocuparea temporară sau permanentă a trotuarelor cu mobilier urban, materiale de construcție sau autovehicule parcate fără autorizare din partea Primăriei.

3. INFRASTRUCTURA PENTRU CICLISM

3.1. Rețeaua de piste pentru biciclete

Municipiul Câmpia Turzii are o tradiție recunoscută în cultura ciclismului. PUG consolidează și extinde rețeaua de infrastructură ciclabilă ca element central al mobilității urbane durabile, în conformitate cu Planul de Mobilitate Urbană (PMUD) și cu obiectivele Pactului Verde European.

- Pistele pentru biciclete propuse prin PUG sunt reprezentate în cadrul profilelor de străzi
- Pistele velo pot fi: (a) integrate în profilul stradal, ca bandă ciclabilă marcată sau pistă segregată; (b) independente, ca traseu de-a lungul coridorului verde-albastru al râului Arieș sau al altor spații verzi publice.
- Lățimea minimă a pistei ciclabile unidirecționale este de 1,50 m; pentru pistele bidirecționale, lățimea minimă este de 2,50 m.
- La intersecții, continuitatea pistelor ciclabile se asigură prin marcaje specifice și semnalistică verticală, conform normelor tehnice în vigoare.
- Între pista ciclabilă și circulația rutieră va fi prevăzută o zonă de protecție de minim 0,50m

4. MOBILIER URBAN ȘI SEMNALISTICĂ

- Mobilierul urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat, suporturi pentru biciclete, adăposturi de stație etc.) se amplasează în domeniul public numai cu avizul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, în baza unui plan de mobilier urban aprobat sau a unui proiect de amenajare a spațiului public.
- Mobilierul urban va respecta un design unitar pe categorii de spații publice (centru, cartiere, parcuri), stabilit prin tema de proiectare a autorității locale.
- Amplasarea mobilierului urban nu va obstrucționa lățimea liberă minimă a trotuarului (1,20 m) sau gabaritul pistelor ciclabile.
- Stâlpii și elementele de semnalistică vor fi amplasați în banda de protecție a trotuarului sau în banda verde, nu pe suprafața carosabilă sau pe pistele ciclabile.
- Este interzisă amplasarea de construcții provizorii, tonete sau chioscuri în spațiul public fără autorizare și fără respectarea unui proiect de amenajare aprobat.

5. ACCESE ȘI RACORDURI LA DOMENIUL PUBLIC

- Accesele carosabile la parcele se realizează numai cu avizul administratorului drumului.
- Numărul acceselor la drumul public se limitează la strictul necesar; pentru parcele cu front mai mare de 50 m se admit maximum două accese carosabile.
- Lățimea minimă a unui acces carosabil este de 4,00 m pentru un singur sens și de 6,00 m pentru două sensuri.
- Accesele carosabile nu vor întrerupe aliniamentele de arbori, pistele ciclabile sau trotuarele fără prevederea unor soluții de traversare sigură și fără denivelări.

- La executarea lucrărilor de branșare la rețelele edilitare subterane, refacerea îmbrăcăminții stradale și a trotuarelor se realizează integral de către investitor, în termen de maximum 30 de zile de la finalizarea lucrărilor, la standardul tehnic existent anterior intervenției.

6. SPAȚII VERZI PUBLICE

- Suprafețele de spații verzi publice înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi nu pot fi reduse prin reglementări ulterioare PUG.
- Orice intervenție (plantare, toaletare, tăiere, amenajare) în spațiile verzi publice se realizează numai cu avizul compartimentului de specialitate al Primăriei.
- Amenajarea spațiilor verzi publice va privilegia speciile native și adaptate climei locale, cu consum redus de apă.
- Coridorul verde-albastru al râului Arieș, identificat ca prioritate strategică a PUG, face obiectul unei teme de proiectare separate, elaborate de autoritatea locală.

7. PUBLICITATE STRADALĂ

Amplasarea mijloacelor de publicitate în domeniul public și în vecinătatea acestuia se reglementează prin Regulamentul local de publicitate al Municipiului Câmpia Turzii, elaborat și aprobat de Consiliul Local în conformitate cu Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Până la adoptarea sau actualizarea Regulamentului local de publicitate, se aplică următoarele prevederi minime:

- Este interzisă amplasarea de mijloace de publicitate pe elementele de mobilier urban (bănci, coșuri, stâlpi de iluminat) fără aprobarea Primăriei.
- Este interzisă amplasarea de panouri publicitare care obstrucționează vizibilitatea la intersecții, pe pistele ciclabile sau pe trecerile de pietoni.
- Pe clădirile cu valoare de patrimoniu (înscrise în LMI sau propuse pentru clasare) este interzisă amplasarea de publicitate de orice tip pe fațade; sunt permise plăcuțe indicatoare cu dimensiuni și design aprobate de Primărie.
- Mijloacele de publicitate luminoasă nu vor genera disconfort vizual pentru locuitorii din proximitate; intensitatea luminoasă se limitează conform normelor tehnice în vigoare.