



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

VOLUMUL 2_____

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru municipiul Campia Turzii și a regulamentului aferent neaducând modificări majore acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a municipiului Campia Turzii și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru municipiul Campia Turzii, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

Art. 2. Baza legală

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate.

Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 , Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996

Art. 3. Domeniul de aplicare

1. Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul , devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.

2. Prezentul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ.

Zona este destinată locuirii colective și mixte și funcțiunilor complementare locuirii, servicii etc.

Imobilul se afla in zona UTR LFCM5 – funtiune dominanta locuinte si partial in CC1 cu functiunea dominanta circulatii .

Art. 4 Corelări cu alte documentații

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Municipiul Campia Turzii și regulamentul Local de urbanism, fără a le aduce modificări majore, (stabilire de zonă funcțională, întindere, etc.), detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc.1/100.

Proiect nr. 153/2025 faza PUZ, beneficiari **ORGANIZATIA RELIGIOASA "MARTORII LUI IEHOVA"** , aprobat cu nr.....

Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Municipiul Campia Turzii și ale R.L.U. aferent. Pentru suprafața studiată funcțiunea dominantă va fi: **UTR ISP3** - subzona institutii si servicii de interes public propuse



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

Zona studiata de PUZ = 2.497,08 mp
S conform extras C.F. = 2.497,08 mp

Art. 6 UTR ISP3. Utilizare funcțională

UTR ISP3 - subzona institutii si servicii de interes public.

Art. 7 Utilități admise

Activitatea principală – servicii de interes public : administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii, locuinte .

Sunt permise : amplasarea construcțiilor cu destinații : administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii, locuinte .

Se pot utiliza lucrări noi : amenajari exterioare, parcare, piscina, locuri de joaca, foisoare. etc - dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de functionare, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unității de locuire în ansamblu sau al unei singure construcții.

Art.8 Funcțiuni complementare admise cu condiționări

Sunt admise funcțiuni complementare – servicii nepoluante, dispensar urban, cabinete medicale izolate, spații verzi, amenajări pentru joc copii, parcare publice, echipare edilitara.

Autorizațiile de construire pentru construcții noi și pentru modificările la construcțiile existente se vor elibera numai în condițiile existenței unor documentații tehnice aferente.

Art.9 Utilități interzise

Sunt interzise orice alte activități mai puțin cele enumerate anterior.

Este interzisă amplasarea oricărui tip de construcție industrială, agricolă , adăposturi de animale, abatoare în afara de cele admise și enumerate anterior.

CONDIȚII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 10 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi funcționale, parcelele vor avea front la strada de minim de 30 m.

Suprafața minimă a parcelei va fi de minim 1000 mp.

Art. 11/1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va respecta aliniamentul străzii Florilor – în aliniamentul străzii, pentru parcela cu front la strada Florilor pe direcția nord sud.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, retragerea minimă fiind de 6 m pe strada Florilor pe direcția est-vest.

Fiecare parcelă va avea acces asigurat la o cale de circulație publică, fie direct, fie prin drumul de servitute propus.



S.C. " IAR3 STUDIO" S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

Art. 11/2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/streașină a celei mai înalte dintre ele. $D=H$). distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 2,00 m.

Distanța minimă față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,00 m .

Distanța față de limita posterioară (latura opusă drumului de acces) va fi de minim 2 m.

Art. 12 Amplasarea clădirilor una față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădiri noi propuse va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 2,0 m. Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice.

Art. 13 Circulații și accese

Pentru a fi construite toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățimea de minim 5,0 m.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Platformele și drumurile vor fi prevăzute cu pante și rigole care să asigure scurgerea apelor pluviale (2%)

Art. 14 Staționarea Autovehiculelor

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzută în interiorul parcelei, spații de circulație și manevre (întoarcere).

Vor fi amenajate parcuri pentru autoturisme în fiecare incintă.

Toate manevrele auto se vor desfășura în incintă.

Art. 15 Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă la streășină calculată de la cota $+0.00$ va fi de 12,00 m.

Regimul maxim de înălțime permis este : $P+2E+M$.

Art. 16 Aspectul exterior al clădirilor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Construcțiile propuse au caracter religios, cultural și vor respecta suprafețele impuse de legislația în vigoare.

Suprafețele construite se vor încadra în indicii propuși prin prezentul PUZ.

Construcțiile noi sau extinderile construcțiilor existente sunt permise numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, respectiv volumetrie, aspect exterior.

Fațadele se vor trata unitar indiferent de numărul proprietarilor; se va putea utiliza tâmplăria exterioară din Al/PVC/ lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane/ logii cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.



S.C. " IAR3 STUDIO" S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

Art. 17 Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi și reamenajarea celor existente se vor autoriza în condițiile racordării acestora la utilitățile unităților învecinate.

Art. 18 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate. Suprafețele libere neocupate de circulații și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim 30 % spații verzi în porții variabile.

Art. 19 Împrejmuiri

Parcelele propuse vor fi împrejmuite cu gard din stâlpi de beton sau metalici și plasă din sârmă împletită, sau panouri lemn, panouri metalice, gard viu, etc.

Înălțimea împrejmuirii va fi de maxim 2,20m.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 20 Procentul maxim de ocupare a terenului **25 %**

Art. 21 Procentul maxim de utilizare a terenului **1,00**

DISPOZIȚII FINALE

Situații când se pot admite derogări de la regulament :

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului Local de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o documentația de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării PUZ și PUD incompatibile cu prezentele prevederi.

Derogările se vor propune și aviza de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor. aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de detaliu, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Coordonator urbanism
arh. Iulian Diaconescu



Întocmit:
arh. Robert Iozsa

