

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### „P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE”

Municipiul Turda, Piața Romană nr.17, Jud. Cluj

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul P.U.Z. decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor.

##### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001 și a actelor normative conexe.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A:T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM-007-2000 și a Ordinului M.L.P.A:T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborarea și conținutul cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM-010-2000.

Totodată în elaborarea R.L.U. s-au respectat prevederile legale referitoare la:

- cadastru și proprietatea terenurilor
- autorizarea construcțiilor
- protecția mediului și dezvoltarea durabilă
- igiena și sănătatea populației
- apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă

- regimul drumurilor
- codul Silvic
- codul Civil

Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul de Urbanism aferent **“P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE”**, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord - de Piața Romană
- la est - de râul Arieș și de proprietatea privată cu nr.cad.53893
- la vest – de strada Miron Costin
- la sud - de pârâul Sândului

Zona reglementată include parcelele înscrise în c.f.nr. 64059, 64060, 64061, aflate în proprietatea S.C. TURDA DEVELOPMENT S.R.L. Suprafața reglementată, de 17 950mp, se va parcela în 3 parcele conform prezentei documentații și avizelor aferente ei.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către Ministerul Culturii prin instituțiile abilitate a tuturor lucrărilor în toate fazele de proiectare, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

În cadrul zonelor protejate cu valoare ambientală, este obligatorie avizarea de către Ministerul Culturii prin instituțiile abilitate a planurilor urbanistice zonale și de detaliu, precum și avizarea în toate fazele de proiectare a lucrărilor asupra monumentelor istorice și de arhitectură izolate existente. Este interzisă demolarea parțială sau totală a siturilor și a monumentelor istorice. Se vor înscrie în cărțile funciare servituțile privitoare la statutul de monument istoric sau de sit arheologic, conform avizului de Oportunitate nr.2 din 05.06.2019 actualizat în 04.10.2019 și în 30.04.2020.

În cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie descărcarea de sarcină istorică a terenului ce urmează a se construi, iar în cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta

lucrările de asemenea manieră încât să asigure conservarea acestora “in situ”.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă, vecinătatea cursurilor de apă, etc.) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective, ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Turda se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- a) alimentarea cu energie electrică
- b) alimentarea cu apă potabilă
- c) colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Este obligatorie prevederea hidranților de incendiu și obținerea avizului Ministerului de Interne (Unității Locale de Pompieri) pentru orice rețea nouă sau extindere de rețea de distribuție a apei.

Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face de regulă prin grija organelor administrative locale. În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea Legii 50/1991 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate.
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor și cu prevederile impuse de instituțiile avizatoare.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația

lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile referitoare la structura parcelarului propuse prin P.U.Z. și forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.G. Este interzisă dezmembrarea ulterioară a parcelei aferente clădirii monument istoric („Fabrica de Bere” – cod CJ-II-m-B-07787).

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere. Se vor prevedea plantații de arbori și arbuști conform propunerii de ilustrare urbanistică, pentru îmbunătățirea microclimatului local, combaterea poluării și ameliorarea cadrului urban din zonă.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

În cadrul teritoriului reglementat de Planul Urbanistic Zonal terenurile și construcțiile sunt momentan dezafectate. Se propun prin prezentul Plan Urbanistic Zonal următoarele unități funcționale:

- **UTR C5** - Zonă centrală și alte funcțiuni complexe de interes public
- **UTR LC4-1** Zonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu funcțiuni complementare locuirii

În cadrul **UTR 5 - Zonă centrală și alte funcțiuni complexe de interes public** se identifică două subunități funcționale:

- **UTR C5-1a** - Subzonă cu funcțiuni dominate de interes public: activități culturale educative
- **UTR C5-1b** - Subzonă cu funcțiuni dominante de interes public: dotări comerciale și amenajări aferente

Contururile unităților și subunităților s-au delimitat prin limitele cadastrale propuse.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE. CARACTERUL ZONEI**

#### **ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC - C**

Conform P.U.G. al municipiului Turda “Municipiul Turda este deținător al unui mare număr de valori istorice, culturale și urbanistic-arhitecturale din diferite epoci istorice, după cum urmează: [...] monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane. [...] Aceste obiective sunt amplasate în totalitate în intravilan, constituind nucleul Cartierului Central.”

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă dotările majore de interes orășenesc și teritorial (construcții administrative, financiar - bancare, culturale, biserici). Funcțiuni complementare sunt cele de: comerț de toate categoriile, supermarket, dotări de alimentație publică, prestări servicii nepoluante, spații verzi de mici dimensiuni.

## **ZONA CU LOCUIRE COLECTIVĂ - L**

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă locuințele individuale sau colective

Funcțiuni complementare sunt comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, servicii nepoluante, dotări de învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, dispensar policlinic, dispensar urban, cabinete medicale izolate, spații verzi, amenajări pentru joc copii, amenajări sportive, biserici.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **U.T.R. C5 -1a - ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC. SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE INTERES PUBLIC: ACTIVITĂȚI CULTURAL-EDUCATIVE – FABRICA DE BERE - monument istoric și de arhitectură**

#### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art.1. Utilizări admise**

Funcțiuni de interes public de cultură și educație care păstrează actuala configurație a sitului și clădirii:

- Centru/complex cultural
- Spații expoziționale
- Muzeu
- Galerie de artă
- Ateliere de artă
- Bibliotecă
- Mediatecă
- Sală de spectacole

##### **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

Orice modificări, completări, extinderi sau construcții noi, precum și orice amenajări exterioare se vor realiza pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii. P.U.D. va fi avizat de către Ministerul Culturii prin instituțiile abilitate.

Dotări aferente funcțiilor de interes public și educație cum ar fi: alimentația publică, comerț stradal ocazionat de manifestări culturale, spații verzi, spații publice etc.

Spații de cazare (tip hostel), pe cel mult 20% din suprafața desfășurată a clădirilor.

##### **Art.3. Utilizări interzise**

Oricare utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Se interzice dezmembrarea ulterioară a parcelei aferente clădirii monument istoric și de arhitectură cod LMI CJ – II – m –B – 07787 rezultată în urma acestui PUZ.

#### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se păstrează actualul aliniament al fostei "Fabricii de Bere" față de străzile înconjurătoare.

Față de str. Miron Costin – retragere minim 3.00m față de aliniament (prin PUD, în funcție de înălțimea clădirii se poate prevedea o retragere mai mare)

Se păstrează amplasamentul punctului de reglare gaze naturale – exemplu valoros de arhitectură utilitară, parte integrantă din incinta fostei Fabrici de Bere.

#### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Retragere de minim 3.00m față de limitele laterale și posterioare, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic.

Se păstrează actuala configurație a clădirilor pe parcela rezultată.

Orice construcție nouă se va realiza pe baza unui PUD aprobat conform legislației în vigoare prin care prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

#### **Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Se păstrează actuala configurație a clădirilor pe parcela rezultată.

Orice construcție nouă se va realiza pe baza unui PUD aprobat conform legislației în vigoare prin care prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

#### **Art.8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Accesele carosabile vor fi separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Gabaritele căilor de acces vor asigura accesul mijloacelor de transport pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor

Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

#### **Art.9. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile HG 525/1996 specifice funcțiunii propuse și a datelor de temă.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Se conservă actualul regim de înălțime al fostei Fabrici de Bere

Orice intervenție asupra clădirii monument și orice construcție nouă se va realiza pe baza unui PUD aprobat conform legislației în vigoare cu condiția respectării următorilor parametri:

- regim maxim de înălțime - 4 niveluri (P+2E+M sau P+3E)
- H max streșină = 13 m
- H max atic = 14 m

## Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se va studia relația construcțiilor noi cu monumentul istoric din punct de vedere volumetric, arhitectural, al raportului plin-gol, al materialelor și texturilor. Se va studia modul în care construcțiile noi afectează vizibilitatea clădirilor cu valoare istorică. Se interzice obturarea vizuală a elementelor istorice definitorii.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric și va realiza, împreună cu monumentul istoric, un ansamblu coerent, urban și echilibrat. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bowindow-uri, nișe, logii etc.) se vor integra formal în tipologiile existente. Se interzice realizarea de balcoane. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațadele dinspre domeniul public.

Acoperișurile tip șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Terasele necirculabile vor fi tratate ca acoperișuri înierbate cu vegetație locală.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Se interzice folosirea învelitorilor din materiale nespecifice zonei (țiglă metalică, țiglă bituminoasă, țiglă ondulată sau alte materiale sintetice), precum și a modelelor de țiglă nespecifice (olane, țiglă mediteraneeană, țiglă baltică ș.a.). Învelitorile acoperișurilor șarpantă vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Finisajele vor fi pastelate, deschise, mate, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din materiale lucioase sau glazurate (tablă lucioasă, ceramică glazurată, inox sau alte materiale similare), utilizarea elementelor de fier forjat, precum și utilizarea finisajelor pe bază de azbest, PVC sau altele similare. Se interzice folosirea tencuielilor decorative mozaicate. Lemnul lăsat aparent va fi tratat cu substanțe incolore, mate; nu se vor folosi baițuri colorate.

Suprafața vitrată a fațadelor vizibile dinspre spațiul public nu va depăși 50% din suprafața respectivelor fațade. Tâmplăria va fi realizată din materiale durabile, în culori pastelate, specifice zonei. Se interzice folosirea tâmplăriei exterioare din PVC, precum și a tâmplăriei albe, indiferent de material. Feroneria exterioară va avea culori discrete, mate, necontrastante cu tâmplăria. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, sticlă reflectorizantă, sticlă-oglină, rulouri exterioare cu casete vizibile (neînglobate sub finisajul fațadei), obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon etc.).

### Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. **În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:** Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc.).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

**În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:** Se vor aplica reglementările specificate mai sus. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore).

#### **Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre drumurile publice sau parcelele private învecinate.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se interzice amplasarea vizibilă din spațiul public a unităților exterioare de climatizare sau a altor instalații.

#### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei și pot include spații verzi amenajate pe sol natural, acoperișuri verzi și terase înierbate. Spațiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa minim 15% din suprafața parcelei. Se recomandă utilizarea vegetației specifice zonei climatice locale.

Pavimentele se recomandă a fi realizate din materiale durabile, de specific și proveniență locală. Culorile folosite vor fi cele naturale, fiind interzise pavajele colorate artificial (roșu, roz, galben, ocru etc.).

#### **Art.14. Împrejurimi**

Se va urmări, pe cât posibil, realizarea de spații urbane deschise, continue, fără bariere fizice sau vizuale agresive. Se interzice realizarea de împrejurimi spre domeniul public și spre zonele învecinate cu acces public. Împrejurimile spre spații învecinate cu acces privat vor fi transparente, cu înălțime totală de maxim 1.80m, cu soclu opac de maxim 50cm înălțime.

Autorizarea executării împrejurimilor este permisă numai dacă aspectul lor nu depreciază aspectul general al zonei urbane. Împrejurimile vor fi de factură urbană contemporană; se interzice realizarea de împrejurimi în neconcordanță cu specificul urban local, rustice, cu elemente figurative (animale, umane etc.), din fier forjat, plasă metalică sau panouri prefabricate de beton.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 60%

### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 2.40 cu posibilitatea depășirii valorii în cazul subsolurilor cu H>1.80m, care se vor adăuga la S utilă / S desfășurată a clădirii

## **2. U.T.R.. C5 -1b- ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC. SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE INTERES PUBLIC: DOTĂRI COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1. Utilizări admise**

Dotări comerciale de tip supermarket.

#### **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

Amenajări aferente dotării principale: circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi.

#### **Art.3. Utilizări interzise**

Oricare utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

#### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va respecta poziția clădirilor de pe parcelă propusă prin prezentul PUZ astfel:

- Față de Piața Romană aliniamentul minim va fi cel impus de prezența fostei Fabrici de Bere și de necesitatea ca supermarketul să nu devină un factor disturbant.
- Față de str. Miron Costin – retragere minim 3.00m față de aliniament

#### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

Se va respecta poziția clădirilor de pe parcelă propusă prin prezentul PUZ astfel:

- față de Pârâul Sândului – retragere de minim 15.00m (distanța de protecție sanitară)
- față de râul Arieș – retragere de minim 15.00m conform avizului Legii Apelor, dar nu mai puțin de 3.00m față de coronamentul digului de apărare contra inundațiilor

#### **Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Se va respecta poziția clădirilor de pe parcelă propusă prin prezentul PUZ

### **Art.8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Accesele carosabile vor fi separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Gabaritele căilor de acces vor asigura accesul mijloacelor de transport pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor și vor fi dimensionate pentru trafic greu.

Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### **Art.9. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile HG 525/1996 specifice funcțiunii propuse și a datelor de temă.

### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- regim minim de înălțime - 1 nivel (Parter) pentru activități comerciale sau depozitare
- regim maxim de înălțime - 2 niveluri supraterane (P+mezanin)
- clădiri tip hală cu  $H_{max\ atic} = 10.00m$

### **Art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice aplicarea finisajelor în culori stridente în contradicție cu finisajele utilizate la clădirile existente. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Se interzice folosirea tencuielilor decorative mozaicate.

Tâmplăria va fi realizată din materiale durabile, în culori pastelate, specifice zonei. Se interzice folosirea tâmplăriei exterioare din PVC, precum și a tâmplăriei albe, indiferent de material. Feroneria exterioară va avea culori discrete, mate, necontrastante cu tâmplăria. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, sticlă reflectorizantă, sticlă-oglină, rulouri exterioare cu casete vizibile (neînglobate sub finisajul fațadei), obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon etc.).

Pentru amplasare de reclame, totemuri, panouri și alte mijloace publicitare pe clădiri și în incintă se va solicita, obligatoriu eliberarea unei Autorizații de construire de la Serviciul de Urbanism din Primăria Turda.

### **Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre drumurile publice sau parcelele private învecinate.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se interzice amplasarea vizibilă din spațiul public a unităților exterioare de climatizare sau a altor instalații.

### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei și pot include spații verzi amenajate pe sol natural, acoperișuri verzi și terase înerbate. Spațiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa minim 15% din suprafața parcelei. Se recomandă utilizarea vegetației specifice zonei climatice locale. Spre Râul Arieș și spre proprietatea privată situată spre est, pachetele de locuri de parcare vor fi delimitate cu gard viu având înălțime de minim 1.20m.

Pavimentele se recomandă a fi realizate din materiale durabile, de specific și proveniență locală. Culorile folosite vor fi cele naturale, fiind interzise pavajele colorate artificial (roșu, roz, galben, ocru etc.).

Locurile de parcare situate spre fosta fabrică de bere, respectiv spre Râul Arieș vor fi pavate cu dale înerbate, iar cele din partea de nord vor fi pavate cu dale, conform planșei de ilustrare urbanistică din prezentul P.U.Z..

### **Art.14. Împrejmuiri**

Se va urmări, pe cât posibil, realizarea de spații urbane deschise, continue, fără bariere fizice sau vizuale agresive. Se interzice realizarea de împrejmuiri spre domeniul public și spre zonele învecinate cu acces public. Împrejmuirile spre spații învecinate cu acces privat vor fi transparente, cu înălțime totală de maxim 1.80m, cu soclu opac de maxim 50cm înălțime.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor nu depreciază aspectul general al zonei urbane. Împrejmuirile vor fi de factură urbană contemporană; se interzice realizarea de împrejmuiri în neconcordanță cu specificul urban local, rustice, cu elemente figurative (animale, umane etc.), din fier forjat, plasă metalică sau panouri prefabricate de beton.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 30 %

### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0.40

## **3. U.T.R. LC4-1 - ZONĂ CU LOCUIRE COLECTIVĂ CU PUȚINE NIVELURI, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1. Utilizări admise**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe colective cu puține niveluri

Funcțiuni complementare:

- comerț alimentar (cu suprafață desfășurată de maxim 200mp)
- comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică (cu suprafață desfășurată de maxim 200mp)
- servicii nepoluante
- dotări de învățământ preșcolar
- dispensar policlinic, dispensar urban, cabinete medicale izolate
- spații verzi, amenajări pentru joc copii, amenajări sportive sau de agrement

## **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

Alimentație publică în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

## **Art.3. Utilizări interzise**

Oricare utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art. 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va respecta poziția clădirilor de pe parcelă propusă prin prezentul PUZ astfel:

- Față de str. Miron Costin – retragere minim 3.00m față de aliniament

### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

Se va respecta poziția clădirilor de pe parcelă propusă prin prezentul PUZ astfel:

- față de Pârâul Sândului – retragere de minim 15.00m (distanța de protecție sanitară)

- față de râul Arieș – retragere de minim 15.00m conform avizului Legii Apelor, dar nu mai puțin de 3.00m față de coronamentul digului de apărare contra inundațiilor

- față de liniile de înaltă tensiune – retragere conform avizului instituțiilor competente

### **Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

În cazul coexistenței pe parcelă a mai multor corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade, dar cel puțin 10.00m (se admit retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

### **Art.8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Gabaritele căilor de acces vor asigura accesul mijloacelor de transport pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### **Art.9. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Se va asigura necesarul de parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare auto / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mică de 100mp

- 2 locuri de parcare auto / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mare sau egală cu 100mp

- Comerț – 1 loc de parcare / 50mp de suprafață de vânzare

- Alimentație publică – 1 loc de parcare / 20 locuri la masă (pentru clienți ) + 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- Servicii, dotări medicale – 1 loc de parcare / 35mp de arie utilă (pentru clienți ) + 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- Dotări de învățământ preșcolar – conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Dotări sportive sau de agrement – conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Obligatoriu, se va asigura un spațiu închis și acoperit pentru depozitarea bicicletelor, cu o capacitate cel puțin egală cu numărul de locuri de parcare pentru automobile. Pentru funcțiunile cu acces public se admite amplasarea locurilor pentru biciclete într-un spațiu deschis, neacoperit.

#### **Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- regim maxim de înălțime - 4 niveluri (D/P+2E+M sau D/P+3E)
- H max streșină = 13 m
- H max atic = 14 m

#### **Art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațadele dinspre domeniul public.

Acoperișurile tip șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Terasele necirculabile vor fi tratate ca acoperișuri înierbate cu vegetație locală.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Se interzice folosirea învelitorilor din materiale nespecifice zonei (țiglă metalică, țiglă bituminoasă, țiglă ondulată sau alte materiale sintetice), precum și a modelelor de țiglă nespecifice (olane, țiglă mediteraneeană, țiglă baltică ș.a.). Învelitorile acoperișurilor șarpantă vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Finisajele vor fi pastelate, deschise, mate, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din materiale lucioase sau glazurate (tablă lucioasă, ceramică glazurată, inox sau alte materiale similare), utilizarea elementelor de fier forjat, precum și utilizarea finisajelor pe bază de azbest, PVC sau altele similare. Se interzice folosirea tencuielilor decorative mozaicate. Lemnul lăsat aparent va fi tratat cu substanțe incolore, mate; nu se vor folosi baițuri colorate.

Suprafața vitrată a fațadelor vizibile dinspre spațiul public nu va depăși 50% din suprafața respectivelor fațade. Tâmplăria va fi realizată din materiale durabile, în culori pastelate, specifice zonei. Se interzice folosirea tâmplăriei exterioare din PVC, precum și a tâmplăriei albe, indiferent de material. Feroneria exterioară va avea culori discrete, mate, necontrastante cu tâmplăria. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, sticlă reflectorizantă, sticlă-oglină, rulouri exterioare cu casete vizibile (neînglobate sub finisajul fațadei), obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon etc.).

Pentru amplasare de reclame, totemuri, panouri și alte mijloace publicitare pe clădiri și în incintă se va solicita, obligatoriu eliberarea unei Autorizații de construire de la Serviciul de Urbanism din Primăria Turda. Se interzice dispunerea necontrolată de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor.

#### **Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre drumurile publice sau parcelele private învecinate.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se interzice amplasarea vizibilă din spațiul public a unităților exterioare de climatizare sau a altor instalații.

#### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafața. Zona afectată de culoarul de protecție a Pârâului Sândului, a Râului Arieș și a liniilor de înaltă tensiune va fi amenajată integral ca spațiu verde cu acces public. Se vor prevedea cel puțin 3 arbori la 1000mp de teren. Se recomandă utilizarea vegetației specifice zonei climatice locale.

Pavimentele se recomandă a fi realizate din materiale durabile, de specific și proveniență locală. Culorile folosite vor fi cele naturale, fiind interzise pavajele colorate artificial (roșu, roz, galben, ocru etc.).

#### **Art.14. Împrejurimi**

Se va urmări, pe cât posibil, realizarea de spații urbane deschise, continue, fără bariere fizice sau vizuale agresive. Se interzice realizarea de împrejurimi spre domeniul public și spre zonele învecinate cu acces public (str. Miron Costin, culoarul de protecție a Pârâului Sândului și a Râului Arieș). Împrejurimile spre spații învecinate cu acces privat vor fi transparente, cu înălțime totală de maxim 1.80m, cu soclu opac de maxim 50cm înălțime.

Autorizarea executării împrejurimilor este permisă numai dacă aspectul lor nu depreciază aspectul general al zonei urbane. Împrejurimile vor fi de factură urbană contemporană; se interzice realizarea de împrejurimi în neconcordanță cu specificul urban local, rustice, cu elemente figurative (animale, umane etc.), din fier forjat, plasă metalică sau panouri prefabricate de beton.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 50 %

#### **Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 2.00, cu posibilitatea depășirii valorii în cazul subsolurilor cu  $H > 1.80m$  care se vor adăuga la S utilă / S desfășurată a clădirii

Cluj-Napoca  
iunie 2020

Întocmit,  
arh. Corneliu Muraru

arh. Barbu Precup

Verificat,  
arh. Raluca Toma