

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

CONSTRUIRE FERMA VACI DE LAPTE,  
Turda, tarla 25 UAT, str. Funicularului, FN, extravilan, jud Cluj

## **I. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste , expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. |referitoare la zonificare, ocuparea unor suprafete de terenuri, amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGRnr.525/1996.

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

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

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

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

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

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

- a) pe terenurile prevazute pentru construirea investitiilor propuse se va respecta zona functionala propusa prin P.U.Z. si se vor respecta conditiile de construibilitate prevazute prin P.U.Z. si regulamentului local de urbanism.

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

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

4.1. Functiunea principala a zonei studiate este : Agro-zootehnica, agro-industriala

4.2. Functiuni complementare : locuinte de serviciu si paza, cladire administrativa, punct de procesare a laptei, sanitar-veterinar, parcuri, spatii verzi, depozitari de furaje si produse agricole

4.3. Activitatile se vor efectua in spatii semiinchise tip adăposturi de animale si spatii inchise pentru alte activitati (sala de muls, spatii administrative, depozit de lapte, etc) cu zone de lucru prevazute cu pardoseli impermeabile si unde este cazul cu base locale de colectare a apelor uzate.

4.4. Platformele exterioare betonate vor fi prevazute cu strat impermeabil iar deversarea apelor se face pe terenurile din imprejmuiiri

4.5. Se vor lua masuri pentru protectia mediului privind evacuarea deseurilor generate pe amplasament.

4.6. Mobilarea incintei se face in asa fel ca drumul laptei da nu se intersecteze cu drumul dejectiilor.

4.7. La toate accesurile in incinta vor fi prevazute bazine pentru dezinfectie auto.

4.8. Zona verde se va amenaja in procent de min 40% , pe latura N spre str. Luceafarului zona verde va fi conceputa ca perdea verde de protectie in aceasta zona fiind amplasata platforma de dejectii care creaza de obicei o vedere dezagreabila.

4.9. Principaliii beneficiarii, proprietarii terenurilor pot instraina parcelele in scopul mentionat in prezenul regulament. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural in beneficiul utilizatorilor actuali cat si a generatiilor viitoare.

4.10. Autorizarea amplasarii constructiilor se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor si limbajul arhitectural specific functiunii care o poarta.

4.11. Se va institui o zona de protectie sanitara cu raza de 100 m de la marginea incintei conform Ordinului MS 994/2018

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

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

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

5.3. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia descarcarii terenului de sarcina arheologica.

5.4. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre guri de colectare sau spre terenurile invecinate cand apele se considera conventional curate.

5.5. Constructiile se vor realiza cu fundatii continue , izolate sau tip radier, tinandu-se cont de specificatiile studiilor geotehnice care se vor efectua la fiecare cladire in parte. Sapaturile se vor executa cu epuismente daca aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale sapaturilor pentru fundatii.

### **6. Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii**

6.1. **Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul particular.

#### **6.2. Limita alinierii, retrageri**

– alinierea frontului construit : retragere la distanta de **min 6,0 m** fata de limita de aliniament strazii Funicularului si Luceafarului.

- retrageri fata de vecinatari: **min 3,0 m** fata de limita S.

**min 5,0 m** fata de limita posterioara

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

7.1. Accesul carosabil in incinta pentru activitatea propusa se realizeaza din str. Funicularului, strada care se va corecta in profil transversal la 7 m carosabil si 2 trotuare contrapuse de 1,2 m.

7.2. Se constitue un al doilea acces din str. Luceafarului pentru evacuarea dejectilor, str. Luceafarului in aceasta zona putand ramane ca drum de exploatare.

7.3. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanta minima de 3.5 m.

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

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

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

9.1. Forma zonei functionale este determinata de proprietatea inregistrata in planurile cadastrale.

9.2. Parcela pentru desfasurarea activitatilor agro-zootehnice are frontul la strada de 35,83 m.

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

10.1. Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala sau carosabila vor fi utilizate ca spatii verzi si plantate cu arbori, arbusti, sau gazon constituind 40% din suprafata incintei.

10.2. Pentru crearea unei imagini agreeabile activitatilor agro-zootehnice se va constitui o perdea verde de protectie din arbori si arbusti decorativi pe latura nord. Imprejmuirile sunt obligatorii si se vor realiza din garduri tip industrial cu panouri transparente sau opace, Inaltimea imprejmuirii va fi constanta de max 2.3 m. Parapetul imprejmuirii nu va depasi limita de proprietale a parcelei.

10.3. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

### **III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

11.1. Terenul studiat cuprinde o singura unitate functionala cu destinatia agro-zootehnica si agro-industrial.

11.2. Incinta fermei are o suprafata de 5000 mp si este intro zona care are premize de dezvoltare a unui UTR cu functiunea de AGRO-ZOOTEHNICE si AGRO-INDUSTRIALE

### **IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR FUNCTIONALE**

Se creaza o singura zona functionala cu destinatia agro-zootehnica si va cuprinde 3 subzone :

- subzona constructiilor :max 40%
- subzona circulatie de incinta :cca 40%
- subzona spatii verzi : min. 40%

- **Bilant teritorial :**

-suprafata constuita propusa	1250 mp	25%	max 40 %
-alei, platorme betonate,parcari	700 mp	14%	max 40 %
-spatii verzi	3050 mp	61%	min 40%
TOTAL		5000 mp	100%

#### **12. In cadrul UTR ce se stabeleste la actualizarea PUG , terenul studiat va reprezinta zona agro-zootehnica, agro-industriala cu functiuni complementare**

12.1.Destinatia unitatii functionale:

- functiunea dominanta : agro-zootehnica ferma de vaci de lapte
- functiuni complementare : locuinte de serviciu si paza, cladire administrativa, punct de procesare a laptelei, sanitar-veterinar, parcari, spatii verzi, depozitari de furaje si produse agricole
  - functiuni interzise: locuinte, invatamant, cultura, culte, depozitarea de carburanti, fier vechi sau substante toxice, activitati cu risc tehnologic.

12.2.Reglementari:

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

12.3.Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Cladirile se amplaseaza in interiorul parcelelor respectandu- se conditiile de la pct. 6.2.
- Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata

-Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna, dar sa reflecte functiunea executata in cladirea respectiva, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului,

12.4. Indicatori urbanistici

PROCENTUL maxim DE OCUPARE AL TERENULUI: 40%

COEFICIENTUL maxim DE UTILIZARE AL TERENULUI: 0,8

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR: 1 nivel (P) pentru cladirii agrozootehnice

3 niveluri (P+2) pentru alte tipuri de cladiri

### **13. Cai de comunicatie**

13.1. Destinatia: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

- Strazile existente fac parte din domeniul public :

-str. Funicularului este o strada care se va moderniza cu un profil transversal 7 m carosabil cu 2 trotuare contrapuse..

-str. Luceafarului este o strada actualmente din pamant care poate ramane in regim de drum de exploatare Accesul in incinta se face prin intermediul unor bazine de dezinfecție auto amplasate in interiorul incinei.

- Intersecția existenta strazilor Funicularului si Luceafarului se face in baza proiectelor de modernizare si in functie de traficul generat.

- Caiile de acces auto si pietonal de interior se vor proiecta conform Normativelor in vigoare.

- Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor dimensionate corespunzator in conformitate cu regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si cu normativul de proiectare P-132/1993.

### **14. Spatii verzi**

14.1. Destinatia: spatii verzi plantate, perdele verzi de protectie

14.2. Se va asigura in incinta minim 40% sparii verzi

- Investitorii au sarcina de a intretine spatiiile verzi.

### **15. Gospodaria deseurilor**

15.1. Destinatia: Punct gospodaresc

- Investitorii au sarcina de a infiita in incinta punctul gospodaresc cu platforma betonata , pubele ecologice pe sortimente de deseu si imprejmuit corespunzator.

### **16. Echiparea edilitara**

16.1. Destinatia: Racoruri si bransamente

- Utilitatile se vor realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

- Dupa executarea utilitatilor beneficiarii au obligatia de a aduce carosabilul si zonele adiacente la forma initiala.

Intocmit : Arh. Zamblau R.