



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru obiectivul

**” Construire ansamblu de locuințe, funcțiuni complementare și servicii,
amenajări exterioare, împrejurire,
branșamente și racorduri, operațiuni notariale”**

Extravilan Turda, CF nr. 64334, 57205, 56411, jud. Cluj

BENEFICIARII INVESTIȚIEI :

PRAȚA SANA

Adresa: sat Bogata nr. 44, com. Călărași, jud. Cluj

GROZA BOGDAN-ADRIAN

Adresa: str. Prunului nr. 23, Turda, jud. Cluj

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI :

LSS CONSULTING S.R.L.

Adresa: Cluj -Napoca, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 3

Tel: **0741 140383**

Fax: 0264 436388

FAZA : PUZ+RLU

FIȘA PROIECTULUI

Beneficiar : PRAȚA SANA

Adresa: sat Bogata nr. 44, com. Călărași, jud. Cluj

GROZA BOGDAN-ADRIAN

Adresa: str. Prunului nr. 23, Turda, jud. Cluj

Obiectiv : Plan Urbanistic Zonal – pentru obiectivul

**” Construire ansamblu de locuințe, funcțiuni complementare și servicii,
amenajări exterioare, împrejmuire,
branșamente și racorduri, operațiuni notariale”**

Extravilan Turda, CF nr. 64334, 57205, 56411, jud. Cluj

Lista de semnături:

Arhitect Urbanist
arh. Cosmin Chișu

.....

Proiectat :
arh. Claudiu Piper

.....

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU
FIȘA PROIECTULUI
BORDEROU

VOLUM I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare – Baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural existent
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțional (reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici)
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUM II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

VOLUM III – DISPOZIȚII FINALE

B. ANEXE

1. C.U.
2. Extrase CF
3. CI/CUI beneficiari
4. Avize conform CU
5. Documentație topografică
6. Studiu geotehnic

C. PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în localitate/ PUG	n.a.
U.02 Plan de situație existent	sc 1:1500
U.03 Plan reglementări urbanistice-zonificare	sc 1:1500
U.04 Plan reglementări urbanistice- mobilare	n.a.
U.05 Plan reglementări urbanistice- mobilare	sc 1:1000

- VOLUM I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului de investiții:
"CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE,
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII,
amenajări exterioare, împrejmuire, bransamente și racorduri, operațiuni notariale"
- Amplasamentul : jud. Cluj, CF nr. 64334, 57205, 56411
- Beneficiarii investiției : PRAȚA SANA
sat Bogata nr. 44, com. Călărași, jud. Cluj
GROZA BOGDAN-ADRIAN
str. Prunului nr. 23, Turda, jud. Cluj
- Elaboratorul documentației : S.C. LSS CONSULTING S.R.L.
Cluj -Napoca, str. Constantin Brancoveanu nr. 3
- Simbol proiect: 01 / 2022
- Faza proiectare: PUZ

1.2 Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program:**

Elaborarea unei documentații care să evidențieze posibilitatea de dezvoltare a zonei reprezintă o necesitate pentru beneficiari în contextul abordării fenomenelor de dezvoltare locală. Aceasta presupune studiul și proiectarea elementelor de:

- Asigurare a echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
- Rezolvare a accesului auto și pietonal pe teren;
- Mobilare și amenajare urbanistică a terenului studiat;
- Utilizare rațională și echilibrată a terenului – proprietate a beneficiarului;
- Asigurare a unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- Reabilitare, conservare și protecția mediului.

Suprafața studiată și reglementată prin documentația urbanistică specifică de tip P.U.Z, destinată investiției este de 14.200 mp compusă din 3 parcele:

- Nr. Cad 64334 - 5 800 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Prața Sana conform CF.
- Nr. Cad 57205 - 5 900 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Groza Bogdan-Adrian conform CF.
- Nr. Cad 56411- 2 500 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Groza Bogdan-Adrian conform CF.

PLAN URBANISTIC ZONAL ” CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, amenajări exterioare, împrejmuire, bransamente și racorduri, operațiuni notariale”

constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce privesc crearea unui ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racord și bransamente la utilități, operațiuni notariale (dezmembrare, alipire, servitute de trecere).

Pentru reglementarea urbanistică și introducerea în intravilanul Municipiului Turda a suprafeței de teren ce face obiectul prezentului PUZ, va fi înființat UTR LM33 Locuire de tip urban și funcțiuni complementare, UTR care va conține mai multe subzone, astfel:

UTR LM33 Lc - subzona locuinte colective cu regim redus de înălțime

Se propun 4 de parcele pentru construirea de locuințe colective mici, cu regim de înălțime S+P+2E

UTR LM33 Fcs- subzona funcțiuni complementare și servicii

Se propune 1 parcelă pentru construirea de clădiri cu funcțiuni mixte care cuprinde și o zonă de afterschool, prestări servicii nepoluante, unități de comerț alimentar și nealimentar, cu regim de înălțime S+P+2E

UTR LM33 Va – subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport

Se propune 1 parcela pentru amenajarea unei zone verzi, tip parc pentru recreere și sport

UTR LM33-Cc - subzona de circulație rutieră și amenajări aferente – 1 parcelă

Se vor înființa străzile interioare cartierului.

Prin plan urbanistic zonal –se propune rezolvarea problemelor de reglementare urbanistică privind, stabilirea regimului de înălțime și a retagererilor față de limite, respectiv modificarea unor reglementări avizate în PUG, stabilindu-se noii indici urbanistici.

Se studiază reglementări urbanistice privind aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri față de limitele laterale și posterioare, stabilirea indicatorilor urbanistici privind regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului.

Vecinătăți:

N: proprietate privată

E: drum acces strada Petre Ispirescu

S: proprietate privată

V: drum acces strada Șesului

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
64334 Turda	64334	5800 mp	14 200 mp
57205 Turda	57205	5900 mp	
56411 Turda	56411	2500 mp	

□ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Turda în partea vestică a municipiului Turda, conf. plan de încadrare anexat. Investiția propusă și anume înființarea de noi zone de locuințe se încadrează în strategia de dezvoltare urbană a municipiului Turda. Datele temei au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul. La nivelul localității efectele produse de investiție vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic, ducând la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

1.2 Surse documentare

- certificatul de urbanism nr 227 din 23.06.2022 și 416 din 12.12.2023 conexe primului, eliberate de Primaria Mun. Turda :
- ridicare topografică vizată de OCPI
- avizul de oportunitate în vederea elaborării PUZ
- proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
- PUZ-uri elaborate și Regulamentele aferente în zone cu dezvoltare asemănătoare.

Prevederile preluate din Certificatele de urbanism 227 din 23.06.2022 si 416 din 12.12.2023 conexe primului, eliberate de Primaria Mun. Turda :

Regimul juridic:

- Imobilul se află situat în extravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

Regimul economic

- Conform P.U.G. zona aparține UTR Extravilan.
- Folosința actuală: teren liber

Regimul tehnic:

- Se dorește introducerea în intravilan a 3 imobile teren aflate în proprietatea beneficiarilor.
- Imobilele sunt înscrise în CF 64334, 57205, 56411 Turda, nr.cad. 64334, 57205, 56411
- Terenul are categoria de folosință: arabil
- Suprafața imobil în acte: 14 200 mp (=5800 mp + 5900 mp + 2500 mp)
- Suprafața construită: -nu este cazul

Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral. Studiu Geotehnic

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind igiena și sănătatea populației
- O. Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ȘI PROPUNERI DE DEVOLTARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este o zonă din extravilanul municipiului fără fond construit existent.

Zona studiată este alcătuită din mai multe parcele:

- Nr. Cad 64334 - 5800 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Prața Sana conform CF
- Nr. Cad 57205 - 5900 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Groza Bogdan Adrian conform CF
- Nr. Cad 56411 - 2500 mp (arabil) aflată în proprietatea beneficiarului Groza Bogdan Adrian conform CF

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Turda, la limita estică a municipiului Turda, conform planului de încadrare anexat și se învecinează cu :

Vecinătăți:

N: proprietate privată

E: drum acces strada Petre Ispirescu

S: proprietate privată

V: drum acces strada Șesului

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face atât prin intermediul străzii Șesului cât și prin intermediul străzii Petre Ispirescu

Rețele de distribuție utilități în zonă: rețele de electricitate, gaze naturale apă și canalizare există în apropierea zonei studiate.

2.3 Elemente ale cadrului natural

În particular, amplasamentul investigat se prezintă ca un teren cu o ușoară pantă spre strada Șesului. Elementele privind morfologia și geografia terenului sunt detaliate în studiile de specialitate anexate. Din punct de vedere geomorfologic zona aparține Câmpiei Transilvaniei, subunitatea Dealurile Aiton-Viișoara.

Condiții fizico-naturale ale teritoriului

Localizare: Terenul pentru care se execută studiul geotehnic se află în extravilanul mun. Turda, **CF NR. 64334, 57205, 56411**, județul Cluj, fiind încadrat conform planului anexat.

Geomorfologia.

Din punct de vedere geologic, zona aparține unității structurale a Depresiunii Transilvaniei, care în acest perimetru s-a format și a evoluat începând de la finele Cretacicului pe un fundament rigid, format din șisturi cristaline. Din punct de vedere tectonic, formațiunile studiate fac parte din succesiunea cuverturii post-tectogenetice, sub aspect paleogeografic individualizat ca o arie de sedimentare și subsidență activă, situată între segmente ale catenei orogenice în curs de ridicare.

Structura geologică

În structura de ansamblu se disting fundamentul ofiolitic și cristalin, respectiv depozite sedimentare în special marine-neritice, care constituie succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu zise. În cadrul acesteia se delimitează depozite Neoterțiare (Miocen-Pliocen), cât și depozite aluvionare de vârstă Cuaternar-Holocenă. La sfârșitul Pliocenului, după colmatarea depresiunii Transilvaniei, evoluția se face în continuare în regim continental, structura stratigrafică a depresiunii fiind mascată de formațiunile Cuaternare reprezentate prin depozite argiloase deluviale și pe alocuri coluviale pe versanți și la baza acestora, respectiv aluviale în zonele de depresionare ale cursurilor de apă

Clima

Clima este plăcută, de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimt și influențe atlantice de la vest. Media precipitațiilor anuale atinge 663 mm, cea mai ploioasă lună fiind luna iunie, iar cea mai uscată fiind luna februarie. Regimul de precipitații se încadrează în zone cu >500mm coloană de apă.

Hidrografia.

Rețeaua hidrografică din depresiune are ca principal reprezentant râul Arieș. În legătură cu regimul de scurgere a acestui râu, se poate afirma că el este relativ constant, cu perioade de ape mari primăvara și ape mici toamna și iarna. Apele subterane (reprezentate în special de apele freatice) au condiții relativ bune de dezvoltare în depozitele permeabile din lunca largă a Arieșului.

Râul Arieș este un curs de apă cu debit permanent, dar poate avea și un caracter torențial, dar suprafața luată în calcul este în afara oricăror motive de îngrijorare din punctul de vedere al râului Arieș. În apropierea perimetrului, la limita sudică a acestuia, se află cursul Văii Racilor, afluent de stânga a Arieșului, care de asemenea este un curs de apă cu debit permanent, dar mult mai redus.

Neotectonica și seismicitatea zonei.

Seismic perimetrul se află în zona de gradul VI de intensități macroseismice definite conform STAS-ului 11100/1-93 sau conform prevederilor Normativului P100/1-2006, municipiul Turda se în-

cadrează astfel: zona cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $ag = 0,10g$;
perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Caracterizarea geotehnică a apăsamentului

Investigațiile de teren și analizele de laborator au evidențiat o structură litologică omogenă reprezentată prin depozite deluviale fine – prafuri nisipoase, prafuri argiloase. Terenurile interceptate prezintă următoarele caracteristici geotehnice principale (proprietățile mecanice - valori caracteristice conform NP122-2010):

Stratificația întâlnită în forajul executat este următoarea și apare schițată în planșele anexate prezentului studiu:

F1:

- 0,00 m – -0,30 m - Sol vegetal;
- 0,30 m - -2,10 m – Argilă brună, prăfoasă, slab nisipoasă, cu rare fragmente de pietrișuri, plastic vârtoasă;
- 2,10 m - -6,00 m – Argilă gălbuie, uneori albicioasă, marnoasă, prăfoasă - nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri silicioase, plastic vârtoasă, tare.

F2:

- 0,00 m – -0,30 m - Sol vegetal;
- 0,30 m - -1,80 m – Argilă brună, prăfoasă, slab nisipoasă, cu rare fragmente de pietrișuri, plastic vârtoasă;
- 1,80 m - -6,00 m – Argilă gălbuie, uneori albicioasă, marnoasă, prăfoasă - slab nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri silicioase, plastic vârtoasă, tare.

F1.Proba 1: Argilă brună, prăfoasă, slab nisipoasă, cu rare fragmente de pietrișuri, plastic vârtoasă; Adâncimea – 1,60 m.

Tabelul 4

Tara		48,62	
Masă probă umedă+tara		3058,37	
Masă probă uscată+tara		3035,88	
Umiditate		22,49	
Masă probă uscată		2987,26	
Masă probă uscată pt. încercare		306,21	
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	m_p %
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	0,00
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	0,00
	Nisip mare	> 0,63 – 2	0,65
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	2,43
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	7,81
	Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	17,04
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	10,56
	Argilă	$\leq 0,002$	52,16

F1.Proba2: Argilă gălbuie, uneori albicioasă, marnoasă, prăfoasă - nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri silicioase, plastic vârtoasă, tare; Adâncimea – 4,00 m.

Tabelul 5

Tara			49,11
Masă probă umedă+tara			1926,70
Masă probă uscată+tara			1903,94
Umiditate			22,76
Masă probă uscată			1954,83
Masă probă uscată pt. încercare			224,63
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	m _p %
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	0,00
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	1,35
	Nisip mare	> 0,63 – 2	2,53
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	5,42
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	9,18
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	10,69
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	12,83
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	11,26
	Argilă	≤ 0,002	46,74

F2.Proba1: Argilă brună, prăfoasă, slab nisipoasă, cu rare fragmente de pietrișuri, plastic vârtoasă; Adâncimea – 1,50 m.

Tabelul 6

Tara			47,95
Masă probă umedă+tara			2976,28
Masă probă uscată+tara			2953,67
Umiditate			22,61
Masă probă uscată			2905,72
Masă probă uscată pt. încercare			286,48
Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	M _p %
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	0,00
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	0,00
	Nisip mare	> 0,63 – 2	2,87
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	4,15
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	5,74
	Nisip foarte fin	> 0,02 – 0,063	8,06
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	8,06
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	14,34
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	11,23
	Argilă	≤ 0,002	53,61

F2.Proba2: Argilă gălbuie, uneori albicioasă, marnoasă, prăfoasă - nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri silicioase, plastic vârtoasă, tare; Adâncimea – 3,80 m.

Tabelul 7

Fracțiuni ale pământului	Subdiviziuni	Mărimea particulelor (mm)	m _p %
	Tara		51,13
	Masă probă umedă+tara		2010,41
	Masă probă uscată+tara		1987,94
	Umiditate		22,47
	Masă probă uscată		1936,81
	Masă probă uscată pt. încercare		164,52
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	> 630	0,00
	Blocuri	> 200 – 630	0,00
	Bolovăniș	> 63 – 200	0,00
Pământ grosier	Pietriș mare	> 20 – 63	0,00
	Pietriș mijlociu	> 6,3 – 20	0,00
	Pietriș mic	> 2 – 6,3	1,77
	Nisip mare	> 0,63 – 2	2,90
	Nisip mijlociu	> 0,2 – 0,63	5,85
	Nisip fin	> 0,063 – 0,2	8,79
Pământ fin	Praf mare	> 0,02 – 0,063	9,68
	Praf mijlociu	> 0,0063 – 0,02	13,28
	Praf fin	> 0,002 – 0,0063	10,14
	Argilă	≤ 0,002	47,59

Calculul terenului de fundare:

Structura geologică a amplasamentului studiat, parametrii geotehnici ai rocilor interceptate prin foraje pe baza cărora stratele din perimetrul studiat pot fi încadrate în categoria terenurilor de fundare bune – pământuri fine cu I_p>20%: argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având e<1.1 și I_c≥0.75, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale și caracteristicile geomorfologice ale ariei studiate, conferă argumente care să ne permită să considerăm că în totalitate terenul studiat are stabilitatea locală și cea generală asigurate. Ca strat de fundare va fi ales stratul 3, compus din argila gălbuie, uneori albicioasă, marnoasă, prăfoasă - slab nisipoasă, cu fragmente de pietrișuri silicioase, plastic vârtoasă, tare, iar adâncimea minimă de fundare va fi:

Df = - 2,30 m de la CTN

Valorile presiunilor convenționale de bază \bar{p}_{conv} (kPa) s-au stabilit conform Anexei C din NP 112-2014 pentru fundații continue având dimensiuni standard ale lățimii tălpii B = 1,00 m și adâncimii de fundare față de nivelul terenului sistematizat de Df = 2,00 m. Pentru oricare altă adâncime de fundare și lățime a tălpii acesteia se impune aplicarea corecțiilor metodologiei de calcul prescrisă de NP 112-2014.

Adâncimea minimă de fundare se stabilește conform tabelului 6 în funcție de natura terenului de fundare, adâncimea de îngheț și nivelul apei subterane.

Tabelul 8

Terenul de fundare	Adâncimea de îngheț H _i	Adâncimea apei subterane față de cola terenului natural	Adâncimea minimă de fundare	
			Terenuri supuse acțiunii înghețului	Terenuri ferite de îngheț ¹⁾
	(cm)	(m)	(cm)	
Roci stâncoase	oricare	oricare	30 + 40	20
Pietrișuri curate, nisipuri mari și mijlocii curate	oricare	H ≥ 2,00	H _i	40
		H < 2,00	H _i + 10	40
Pietriș sau nisip argilos, argilă grasă	H _i ≤ 70	H ≥ 2,00	80	50
		H < 2,00	90	50
	H _i > 70	H ≥ 2,00	H _i + 10	50
		H < 2,00	H _i + 20	50
Nisip fin prăfos, praf argilos, argilă prăfoasă și nisipoasă	H _i ≤ 70	H ≥ 2,50	80	50
		H < 2,50	90	50
	H _i > 70	H ≥ 2,50	H _i + 10	50
		H < 2,50	H _i + 20	50

La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va lua situația încărcărilor centrice, la care vom aplica apoi corecțiile necesare în cazul în care se dorește construcția unui subsol sau a eventualelor balcoane sau alte construcții anexe în consolă, deci:

$$\underline{p}_{conv} = 340 \text{ kPa}$$

După calculul \underline{p}_{conv} , respectiv a presiunii convenționale efective pe baza valorii de bază presiunii convenționale (\underline{p}_{conv}), acestea i se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_D) corespunzătoare.

- \underline{p}_{conv} - valoarea de bază a presiunii convenționale conform tabelelor din STAS 3300/2-85
- C_B - corecție de lățime
- C_D - corecție de adâncime.

Pentru eventuale subsoluri presiunile se reduc corespunzător cu adâncimea astfel:

$$\underline{p}_{conv} = 260 \text{ kPa pentru } D_f = 0,50 \text{ m}$$

$$\underline{p}_{conv} = 300 \text{ kPa pentru } D_f = 1,00 \text{ m}$$

Pentru eventuale balcoane sau alte anexe în consolă, \underline{p}_{conv} va fi de asemenea corectat în funcție de apăsările exercitate asupra fundațiilor:

- balcoane construite pe un singur ax al imobilului care dau încărcări excentrice asupra fundației pe o singură direcție,
- balcoane construite pe două axe ale imobilului care dau încărcări excentrice asupra fundației pe două direcții.
- Turnarea betoanelor în fundații se va face numai în terenul natural, nederanjat.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.
Rutiere : Amplasamentul se leagă direct cu strada Șesului și strada Petre Ispirescu
Feroviare, navale, aeriene: nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**
- În prezent terenul destinat investiției cu o suprafață de 14200,00 este neconstruit.
- Disfuncțiuni: Este necesară stabilirea regulamentului de construire, respectiv suprafața constructibilă, limite și vecinătăți
- Tipul de proprietate asupra terenului: întregul teren este proprietate privată conform extraselor de carte funciară atașate

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

$$S.teren = 14200.00 \text{ m}^2$$

$$S.construită.existentă = 00.00 \text{ m}^2$$

$$S.desfășurată.existentă=00.00 \text{ m}^2 -$$

$$P.O.T.existent = 0.00 \% // C.U.T.existent= 0.00$$

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile existente în zonă sunt compatibile cu propunerea de ansamblu de locuințe, funcțiuni complementare și servicii pentru amplasamentul studiat.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În prezent terenul destinat investiției cu o suprafață de 14 200,00 este neconstruit.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Va fi plantată vegetație de mică și de medie înălțime.

2.6. Echipare edilitară

Investiția se va racorda la toate rețelele din zonă.

2.7. Probleme de mediu

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu:

- Relația cadru natural - cadru construit: terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural.
- Evidențierea riscurilor natural și antropic: Nu sunt riscuri în mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: nu e cazul
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu e cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul
- Funcțiunile propuse nu produc noxe ce depășesc valorile admise. Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise și transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localității în baza unui contract de servicii cu aceasta.

2.8. Opțiuni ale populației

- Opțiuni ale populației și punctul de vedere al administrației publice locale: Orice activitate desfășurată pe raza localității aduce venituri bugetului local. Această investiție nefiind investiție publică sau de interes public, opțiunile populației sunt reduse, atâta timp cât această investiție nu o afectează negativ.
- Administrația locală încurajează investițiile, iar această investiție se realizează pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fără să afecteze vecinătățile sau zonele rezidențiale ale localității.
- Punctul de vedere al elaboratorului: La solicitarea beneficiarului se dorește reglementarea urbanistică și edilitară a zonei în vederea implementării investiției pentru care s-a întocmit planul urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza pe parcelele ce compun terenul studiat.

S-au propus reglementări urbanistice privind realizarea accesurilor, aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri față de stradă, înălțime maximă, funcțiuni permise.

3.2. Prevederi conform Certificat de urbanism

A fost obținut certificatul de urbanism nr. 227 din 23.06.2022 și certificatul 416 din 12.12.2023 conexe primului care certifică:

a) Regimul juridic:

- Imobilul se află situat în extravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

b) Regimul economic

- Conform P.U.G. zona aparține UTR Extravilan.
- Folosința actuală: teren liber

c) Regimul tehnic:

Se dorește introducerea în intravilan a 3 imobile teren aflate în proprietatea beneficiarilor.

- Imobilele sunt înscrise în CF 64334, 57205, 56411 Turda, nr.cad. 64334, 57205, 56411
- Terenul are categoria de folosință: arabil
- Suprafața imobil în acte: 14 200 mp (=5800 mp + 5900 mp + 2500 mp)
- Suprafața construită: -nu este cazul

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru amplasamentul studiat se propun conform studiului de oportunitate amenajarea de spații verzi publice cu suprafața de min 20% din suprafața studiată. Suprafața va fi plantată cu vegetație înaltă și iarbă, alei și amenajări pentru spații publice (loc de joacă pentru copii, teren de sport, mobilier urban, etc.) de aproximativ 5% din suprafața totală a terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat se leagă direct cu străzile Șesului și Petre Ispirescu

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În urma procesului de zonificare se propun următoarele Unități Teritoriale în cadrul cartierului:

UTR LM33 Lc- subzona locuințe colective cu regim redus de înălțime S+P+2

UTR LM33 Fcs- subzona funcțiuni complementare și servicii

UTR LM33 Va- subzona spații verzi amenajate, zonă de parcuri, recreere și sport

UTR LM33 Cc- subzona de circulație rutieră și amenajări aferente

Procentul de ocupare al terenurilor – conform prevederilor UTR LM33

În cadrul zonei se va respecta următorul POT (procentul de ocupare a terenului) maxim:

UTR LM33 -Lc- subzona locuințe colective mici

P.O.T. MAX=35.00 %

UTR LM33 -Fcs- subzona funcțiuni complementare și servicii

P.O.T. MAX=50.00 %

UTR LM33 Va- subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport

P.O.T. MAX=5.00 %

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor CUT – conform prevederilor UTR LM32

În cadrul zonei, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de:

UTR LM33 -Lc- subzona locuințe colective mici

C.U.T. MAX=1.40

UTR LM33 -Fcs- subzona funcțiuni complementare și servicii

C.U.T. MAX=2.00

UTR LM33 Va- subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport

C.U.T. MAX=0.10

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul este considerat limita de separare între domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile propuse se vor amplasa conform regulamentului propus prin PUZ în zona limitelor de construire propuse.

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z.:

UTR LM33 -Lc - subzona locuințe colective mici

Se propun 4 de parcele pentru construirea de locuințe colective, cu regim redus de înălțime S+P+2E

UTR LM33 -Fcs - subzona funcțiuni complementare și servicii

Se propune 1 parcelă pentru construirea unei zone cu funcțiuni mixte care poate să cuprindă spații de tip afterschool, prestări servicii nepoluante, unități de comerț alimentar și nealimentar, cu regim maxim de înălțime S+P+2E

UTR LM33 Va - subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere

Se propune 1 parcelă pentru amenajarea unor spații verzi, tip parc pentru recreere și sport.

UTR LM32-Cc- subzona de circulație rutieră și amenajări aferente

Se vor înființa străzile interioare cartierului.

Limita alinierii, retrageri

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Retrageri :

- 3.50 m retragere față de aliniament strada interioară, 5.00 m distanță între ferestrele locuințelor și parcuri
- Minim H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m față de aliniamentele stradale est și vest
- Minim H/2 din înălțimea la streșină/atic dar nu mai puțin de 4,50 m față de limitele laterale nord și sud

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat se va racorda la toate rețelele din zonă.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Toate deșeurile se depozitează selectiv. Prin realizarea investiției nu va fi afectat mediul înconjurător și nu vor fi afectate vecinătățile

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

În timpul realizării investiției și a utilizării, nu sunt cazuri de producere de riscuri naturale.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Se impune ca deșeurile menajere să fie depozitate în pubele închise situate la punctul gospodăresc propus și transportate periodic de firma de salubritate la rampa de gunoi autorizată, în baza unui contract de servicii cu aceasta.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Nu sunt necesare consolidări de maluri.

Se vor amenaja zone verzi, plantate cu arbori și arbusti.

- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore: nu e cazul

3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică: nu e cazul

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Teren proprietate publică: zona aferentă circulației publice în vecinătatea terenului studiat

Teren proprietate privată de interes național: nu e cazul.

Teren proprietate privată a persoanelor fizice: Terenul destinat investiției care a generat PUZ-ul cu o suprafață de 14200.00 mp

Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse: nu e cazul. Nu sunt necesare treceri de terenuri din proprietate particulară în proprietatea domeniului public sau invers.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarului. Din momentul materializării investiției crește interesul altor beneficiari de a investi în zonă.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexa 1, a HG 1076/2004 cu completările și modificările ulterioare)

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- Planul propus facilitează dezvoltarea urbană a zonei

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

- planul propus se integrează în direcțiile de dezvoltare urbană stabilite prin PUG al Municipiului Turda, județul Cluj

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

- Planul propune dezvoltarea activității fără impact semnificativ advers asupra mediului

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

- Nu sunt identificate problemele de mediu relevante pentru plan

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

- Planul respectă legislația națională și comunitară pentru mediu

1. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

- Implementarea planului nu propune dezvoltarea de activități cu impact semnificativ advers asupra mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

- nu se cumulează cu alte planuri din zonă

c) natura transfrontieră a efectelor;

- nu are efect transfrontier

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

- planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

- Implementarea planului nu va genera impact de amploare extinsă. Planul se referă la o suprafață de teren mică la nivel local. Zona are caracter rezidențial

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: - nu este cazul

- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

- prin activitățile ce se vor desfășura nu vor fi depășite standardele sau valorile limită de calitate a mediului

- (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;

- În zona studiată de PUZ și în vecinătate acesteia nu există arii naturale protejate de importanță națională sau comunitară.

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei

În totalitatea lor, propunerile din prezentul P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. pentru municipiul Turda, cu respectarea regulamentului aferent acestuia și a indicatorilor urbanistici maximi, etc., inclusiv cu respectarea normelor care guvernează proiectarea în amenajarea teritoriului.

Din analiza condițiilor existente se poate concluziona că terenul are toate caracteristicile necesare amplasării funcțiilor propuse.

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția privată în această zonă va susține materializarea programului de dezvoltare a localității.

Întocmit,
arh. Claudiu Piper

Întocmit,
arh. Cosmin Chisu

- VOLUM II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.) PROPUȘ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat, în concordanță cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotrivă) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele teritoriului studiat.

1.3 Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor R.G.U. și urmează filiera de avizare aprobată.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare:

-Legea 50/1991 REPUBLICATĂ privind Autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

-Regulamentul General de Urbanism aprobat în HG 525/1996

Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICĂ indicative: GM-01-=2000, Urbanproiect august 2000.

-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

a) pe terenurile prevăzute pentru construirea investițiilor propuse se va respecta zonarea funcțională propusă prin P.U.Z. și se vor respecta condițiile de construibilitate prevăzute prin P.U.Z. și prin regulamentul local de urbanism.

4. SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT

4.1. Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U) formulate într-un plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., în baza legii 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

4.2. Modificările prin P.U.Z. ce întăresc R.L.U. nu se consideră derogări.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.A. TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

1. PREVEDERI GENERALE

(1) Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în zone verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

2. INTRAVILANUL ȘI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Zona studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este în extravilanul municipiului Turda, conform CF 64334, 57205, 56411.

(2) Terenul extravilan necesită scoaterea din circuitul agricol.

3. PĂDURI

(1) Zona studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde terenuri cuprinse în fondul forestier sau având categoria de folosință de pădure.

4. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Zona studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde terenuri cuprinse în fondul forestier sau având categoria de folosință de pădure.

5. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(1) Zona studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), situri arheologice clasate ca LMI sau inventariate în Registrul Arheologic National (RAN) sau zone construite protejate.

6. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

(1) Pe baza studiului geotehnic anexat, acesta fiind unul preliminar, zona studiată se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune, are stabilitatea locală și cea generală asigurate.

7. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

(1) 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.

(2) Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se reglementează utilizări admise care să impună instituirea unei zone de protecție tehnologică sau a altor zone de protecție cu regim special.

II.B. CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII

1. PARCELAREA

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici propuși, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului propuse în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

(3) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă.

(b) front la stradă de minimum 15 m pentru clădiri izolate

(e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.

(4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

1. parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.

2. parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol

3. pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

(5) Se permite dezmembrarea sau comasarea ulterioară a parcelelor din UTR LM33-Lc

2. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

(3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime premise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime admise.

(6) La parterul clădirilor de locuit:

a) Se pot amplasa/ amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață utilă mai mare de 150-200 mp și prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

b) Nu se vor amplasa la parterul locuințelor unități de producție.

3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

4. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (5) 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.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

5. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

6. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (6) Lucrările de construcții pentru realizarea, extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (3) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu înălțimea până la cornișa a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 m.
- (4) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri ale două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

9. PARCAJE ȘI GARAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

10. SPAȚII VERZI

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața de studiu, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
- (3) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)
- (2) 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).
- (3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz al Arhitectului Șef

fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și încadrarea în specificul rural.

12. ÎMPREJMUIRI

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- (2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (lemn, metal, plasă de sârmă, etc.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2.20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public (către stradă) vor putea avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

13. ACCESURI CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Numărul și caracteristicile accesurilor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

14. ACCESURI PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

15. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996)
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1.5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord 119/2014, art.3, alin. (1)).

16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului mașinilor de intervenții speciale (ambulanță, pompieri, salubritate) indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

17. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - (b) 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.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de Securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. precedent, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (cond. HG nr. 490/2011)

III PRESCRIPȚII LA NIVELUL UTR ului LM33 – LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DOTĂRI ȘI SERVICII ALE ZONEI DE LOCUIT

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

- (1) Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reglementează zona studiată aflată în proprietatea beneficiarilor prin înființarea unui UTR nou denumit LM33 – LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DOTĂRI ȘI SERVICII ALE ZONEI DE LOCUIT alcătuit din mai multe subzone funcționale:

UTR LM33 Lc - subzona locuințe colective cu regim redus de înălțime

UTR LM33 Fcs- subzona funcțiuni complementare și servicii

UTR LM33 Va – subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport

UTR LM33-Cc - subzona de circulație rutieră și amenajări aferente – 1 parcelă

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare subzonă face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ART. 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

ART. 2: SERVITUȚI

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 3: UTILIZĂRI PERMISE

ART. 4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

ART. 5: UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ART. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ART. 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

ART. 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ART. 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

ART. 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ART. 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

ART. 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ART. 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ART. 15: SPAȚII VERZI

ART. 16: ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

ART. 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

DENUMIRE UTR-LM-33 Lc-subzona locuințe colective mici

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona preponderent rezidențială de tip urban din construcții cu funcțiunea de locuire și anexele aferente.

ART. 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

ART. 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările pentru poduri ș.a. precum și terenuri necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrări necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 3: UTILIZĂRI PERMISE

- Locuințe colective mici și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART. 4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la „Utilizări premise”. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va prezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la „Utilizări premise” vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).
- Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp.
- Microproducție (atelier, prestator servicii etc.) cât timp nu produce poluarea de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150 mp.

ART. 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la „Utilizări permise cu condiționări”
- Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare ș.a.) sau agricole (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.)
- Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei
- Orice funcțiune care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective
- Depozite de hidrocarburi
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la Utilizări Permise și Utilizări premise cu condiționări
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia zonei urbane și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate. Ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/ sau schimbare de destinație.

ART. 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
- Frontul la stradă să fie de minim 15.00 m;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul de stradă);
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).

ART. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Retrageri :

- 3.50 m retragere față de aliniament la strada interioară, 5.00 m distanța între ferestrele locuințelor și parcări
- Minim H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m fata de aliniamentele stradale est si vest
- Minim H/2 din înălțimea la streășină/atic dar nu mai puțin de 4,50 m față de limitele laterale nord și sud

ART. 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei construibile reglementate, conform planșei „Reglementări urbanistice - zonificare”. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale cu o distanță de minim 3.50 m.

Construcțiile se vor retrage cu H/2 din înălțimea la streășină/atic dar nu mai puțin de 4.50 m față de limitele laterale nord și sud

ART. 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 4 m.

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate conf. art.8

Se vor respecta prevederile Ordinului O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena al Ministerului Sănătății.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

ART. 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3.00 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

ART. 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face în spațiile special amenajate în vecinătatea construcțiilor. Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

ART. 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane S+P+2

ART. 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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 stridente la toate elementele construcției.

ART. 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente din zonă. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/ instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului se interzice montarea supraterrană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare.

Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10.00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și permeabilizate.

ART. 15: SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi.

Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 25 % și va fi amenajat cu vegetație.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Pavimentele exterioare- Se vor realiza din material locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți de culoare stridentă și nespecifici.

ART. 16: ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei urbane.

Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (lemn, metal, plasă de sârmă) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2.20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public (spre stradă) vor putea avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim= 35.00 %

ART. 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

CUT maxim= 1.40

DENUMIRE UTR -LM33-Fcs- subzona funcțiuni complementare locuirii și servicii

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ART. 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Nu este cazul

ART. 2: SERUITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările pentru poduri ș.a. precum și terenuri necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrări necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 3: UTILIZĂRI PERMISE

- Funcțiuni administrative: sedii ale instituțiilor publice
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc.
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc.
- Dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc.
- Echipare edilitare
- Circulații/ platforme pietonale și carosabile
- Parcaje publice
- Loc de joacă pentru copii
- Grădini, scuaruri publice

ART. 4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și/sau mansardare a clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzut de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va prezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m)
- Se admit servicii complementare:
 - Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul
 - Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc.
 - Servicii și mici activități manufacturiere
 - Funcțiuni turistice: pensiune, casă de vacanță, vilă turistică
- Cu următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- Cu condiția unei documentații de urbanism se permit următoarele utilizări:
 - Comerț alimentar și nealimentar
 - Funcțiuni turistice
 - Alimentație publică
 - Activități manufacturiere

ART. 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele a și b
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare etc.) sau agricole (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești etc.)

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei urbane și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate. Ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/ sau schimbare de destinație.

ART. 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
- Frontul la stradă să fie de minim 15.00 m;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul de stradă);
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și arpobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).

ART. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Retrageri :

- 3.50 m retragere față de aliniament la strada interioară, 5.00 m distanța între ferestrele locuințelor și parcări
- Minim H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m față de aliniamentele stradale est și vest
- Minim H/2 din înălțimea la streșină/atic dar nu mai puțin de 4,50 m față de limitele laterale nord și sud

ART. 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei construibile reglementate, conform planșei „Reglementări urbanistice- zonificare”. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale cu o distanță de minim 3.00 m.

- Construcțiile se vor retrage cu H/2 din înălțimea la streșină/atic dar nu mai puțin de 4,50 m față de limitele laterale nord și sud

ART. 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 4 m.

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate conf. art.8

Se vor respecta prevederile Ordinului O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igienă al Ministerului Sănătății.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

ART. 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3.00 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

ART. 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face în spațiile special amenajate în vecinătatea construcțiilor, în cadrul subzonei de circulații auto și pietonale.

ART. 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane S+P+2

ART. 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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 stridente la toate elementele construcției.

ART. 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente din zonă. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelilor/ instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare.

Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10.00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și permeabilizate.

ART. 15: SPAȚII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi.

Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 25 % și va fi amenajat cu vegetație.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Pavimentele exterioare- Se vor realiza din material locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți de culoare stridentă și nespecifici.

ART. 16: ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei urbane.

Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (lemn, metal, plasă de sârmă) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2.20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public (spre stradă) vor putea avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim= 50.00 %

ART. 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

CUT maxim= 2.0

UTR LM33-Va- subzona spatii verzi amenajate, zona de parcuri, recreere si sport

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ART. 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Nu este cazul

ART. 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările pentru poduri ș.a. precum și terenuri necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrări necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 3: UTILIZĂRI PERMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise, terenuri de sport
- Locuri de joacă pentru copii
- Pavilioane cu activități variate
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Parcaje

ART. 4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcțiile sau instalațiile temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportive sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

ART. 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la articolele 3 și 4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei este de 1500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 m
- În cazul locurilor de joacă pentru copii, suprafața minimă a parcelei este de 250 mp.

ART. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ART. 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul.

ART. 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ART. 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

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.

ART. 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de locuri de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism
Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

ART. 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor temporale va fi de maxim un nivel suprateran. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurate la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6.00 m.

ART. 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul 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.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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, la toate elementele construcției.

ART. 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În vecinătatea terenurilor de sport și a spațiilor de joacă pentru copii vor fi prevăzute surse de apă potabilă.

ART. 15: SPAȚII VERZI

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

ART. 16: ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile nu sunt recomandate, eventual cele din gard viu.

Dacă din motive de securitate este necesară realizarea de împrejmuiri, acestea se vor executa din material natural, specific locului: lemn, nuiele, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1.60 m, cu un soclu opac cu înălțime maximă de 60 cm. De asemenea vor fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim= 10.00 %

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ART. 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

CUT maxim= 0.10

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

UTR LM33-CC- subzonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ART. 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Nu este cazul.

ART. 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările pentru poduri ș.a. precum și terenuri necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrări necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 3: UTILIZĂRI PERMISE

- Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră.
- Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă.
- Circulații pietonale
- Pistă de biciclete
- Rigole
- Rețelele edilitare și branșamente, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- Spații verzi
- Accese spre parcele
- Locuri de joacă pentru copii
- Stații de transport în comun
- Mobilier urban

ART. 4: UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONRI

- Nu este cazul

ART. 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale.
- Se interzic orice construcții de amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - Lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
 - Modernizarea intersecțiilor
 - Realizarea spațiilor de parcare

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ART. 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ART. 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul.

ART. 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ART. 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Nu este cazul.

ART. 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor pe străzile interioare ale cartierului.

ART. 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ART. 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MOBILIER URBAN (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii etc.)

Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, nuiel, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase etc.

Elementele de lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.

Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse.

Zidăriile din piatră vor rămâne aparente (recomandabil) sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej.

PAVIMENTE

Principalele căi de circulație rutieră (drumuri județene și comunale) vor avea îmbrăcămintea de asfalt. Străzile și ulițele secundare vor fi pietruite. Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

ART. 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului, conform legislației în vigoare.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulație și conduse spre emisări sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior spre terenurile sau parcelele învecinate.

ART. 15: SPAȚII VERZI

Nu este cazul.

ART. 16: ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiel, metal, plasă de sârmă, etc). Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 2,20 m cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm.

Întocmit,
arh. Claudiu Piper

Întocmit,
arh. Cosmin Chisu

- VOLUM III -

DISPOZIȚII GENERALE

- **Rolul R.L.U.**
 - – prezentul R.L.U., după avizare P.U.Z., va deveni baza legală a întocmirii și avizării documentațiilor pentru construire în zona reglementată prin prezentul P.U.Z.
 - – 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 10 ani.
 - – R.L.U. aferent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a municipiului Turda.
 - – modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliază prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea filialei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

- **Baza legală a elaborării**
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000.
 - legea nr. 50/1991 (republicată) H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991
 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației – publicat O.M.S. nr 119/4- 02-2014

- **Domeniul de aplicare** – se va utiliza ca bază legală la eliberarea tuturor avizelor de construire pentru zona reglementată.

Cartierul Nova Potaissa va avea o Asociație care va avea ca scopuri principale:

- 1) Administrarea și reprezentarea intereselor proprietarilor de imobile- teren cu sau fără case legate de funcționarea, dezvoltarea, exploatarea și întreținerea proprietății comune a acestui cartier (drumuri, parc, alei pietonale etc.)
- 2) Asigurarea unui cadru organizatoric cu obiectivul principal de administrare și funcționare a Cartierului, întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății destinate folosinței comune a Cartierului
- 3) Promovarea unor valori arhitecturale a unui mediu ambiental armonios și estetic în cadrul Cartierului Nova Potaissa.

Întocmit,
arh. Claudiu Piper



Întocmit,
arh. Cosmin Chișu

