

## DOCUMENTATIE

pentru obiectivul

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTAREA PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE/LOGISTICE  
in vederea alipirii la PARC INDUSTRIAL/LOGISTIC  
infiintat prin PUZ aprobat prin HCL 224/31.10.2022**

---

zona Poiana, mun. Turda, jud. Cluj, CF 55485



- 2 0 2 2 -

# FISA PROIECTULUI

## 1. DENUMIREA OBIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTAREA PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE/LOGISTICE  
in vederea alipirii la PARC INDUSTRIAL/LOGISTIC  
infiintat prin PUZ aprobat prin HCL 224/31.10.2022

## 2. BENEFICIARUL INVESTITIEI:

HODREA TEODOR si sotia HODREA GABRIELA SILVIA  
jud. Cluj, Cluj Napoca, Colonia Faget, nr.19N

## 3. ELABORATORUL STUDIULUI:

CORBY ARHIDESIGN SRL  
Str. Fochistilor nr.6, loc. Blaj, jud. Alba

## 4. FAZA DE PROIECTARE:

PUZ - RLU

## 5. NUMAR PROIECT:

05/2023

## LISTA DE SEMNATURI

Arhitect Urbanist  
arh. Cosmin Chisu



Proiectat :  
arh. Victor Corbean



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU  
FIȘA PROIECTULUI  
BORDEROU

### VOLUM I - MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere 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. Incadrare 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. Zonificarea funcțional (reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici)
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

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

### VOLUM III – DISPOZIȚII FINALE

### B. ANEXE

1. CU
2. CF
3. CUI
4. Avize

### C. PIESE DESENAȚE

U.01. Plan de incadrare în zona	n.a.
U.02. Plan de incadrare în PUG	n.a.
U.03. Plan de situație existent	n.a.
U.04. Zonificare UTR existent	sc 1:3000
U.05. Plan reglementari propuse	sc 1:3000
U.06. Plan mobilare urbană propusă	sc 1:2500
U.07. Plan regim juridic	sc 1:3000
U.08. Plan rețele edilitare	sc 1:2300



## - VOLUM I -

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTAREA PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE/LOGISTICE  
in vederea alipirii la PARC INDUSTRIAL/LOGISTIC  
infiintat prin PUZ aprobat prin HCL 224/31.10.2022**

Amplasamentul obiectivului: zona Poiana, mun. Turda, jud. Cluj, CF 55485

Proiectantul lucrării: **CORBY ARHIDESIGN SRL**  
Str. Fochistilor nr.6, loc. Blaj, jud. Alba  
Simbol proiect: 05/2023  
Faza proiect: PUZ

### 1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei – program :

La solicitarea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr 122 din 19.04.2023, doreste introducerea terenului in intravilan si reglementarea pentru functiuni industriale/logistice.

Plan urbanistic zonal consta in rezolvarea a problemelor de reglementare urbanistica privind, stabilirea regimului de inaltime si a retagererilor fata de limite, respectiv modificarea unor reglementari avizate in PUG, fara depasirea Procentului de ocupare a terenului, a Coeficientului de utilizare a terenului.

Zona studiata se afla in extravilanul Municipiului Turda.

Se urmărește ca în in urma alipirii la parcul industrial/logistic să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării de diverse industrii de vârf;**
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar - bancare, de consultanță, proiectare, cercetare - dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;**
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate) și a punctelor vamale;**
- d) servicii în care predomină industriile producătoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională;**
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.**

Dupa alipire, rezidenții parcelelor rezultate vor fi obligati să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizati, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.



Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata. Nevoia de investitii si creare de locuri de munca este in continuare ridicata, dovada si implicarea administratiei publice locale pentru crearea de zone cu activitati economice.

### **1.3. Surse de documentare**

P.U.G si R.L.U. mun Turda

Studiu de oportunitate in vederea elaborarii PUZ

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

PUZ-uri elaborate si Regulamentele aferente in zone cu dezvoltare asemanatoare.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1.Efecte**

#### **\*la nivelul zonei**

- Zona studiata are un potential de dezvoltare cert, intr-o zona care a capatat in ultimii ani un caracter preponderent industrial, pregatind zona pentru posibilele investitii ulterioare.
- Dezvoltarea zonei cu functiuni de depozitare, industrie usoara, functiuni comerciale, administrative, servicii, alimentatie publica pentru utilizatorii zonei, echipare tehnico-edilitara, stationari auto, prin prelungirea actualei zone industriale, va contribui la dezvoltarea economiei, cresterea competitivitatii municipiului Turda pe piata locala si internationala.
- Aprobarea infiintari parc industrial/logistic prin **puz aprobat prin hcl 224/31.10.2022**

#### **\*la nivelul localitatii**

La nivelul localității efectele produse de investiție vor fi benefice atât din punct de vedere social cat și economic ducand atat la o varietate de oferte pe piata muncii cat si la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele incasate.

### **2.2.Incadrare in localitate**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul Municipiului Turda

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

Rețele de distributie utilitati in zona : rețele gaze naturale, electricitate, apa, canalizare.

Proprietatea asupra imobilelor: conform extraselor de CF

- Vecinatati: Terenul studiat se invecineaza

Nord: str. Campiei –DN15/E60

Est: parc industrial/logistic – **puz aprobat prin hcl 224/31.10.2022**

Sud: Paraul Racosa

Vest: teren agricol extravilan-proprietate privata

### **2.3.Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica :

Terenul studiat este in general plan conform planului topografic

Morfologia terenului: din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei



1.1. Localizarea amplasamentului: Suprafața pe care se va executa obiectivul se găsește pe str. Campiei , nr.126, Turda, jud. Cluj.

1.2. Geomorfologia perimetrului: Terenul studiat se găsește pe terasă joasă. Nu sunt accidente morfologice naturale sau antropice.

1.3. Elemente de hidrologie și hidrogeologie. : conform studiului geotehnic

## 2.4.Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Rutiere : actualmente, accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe latura estica, de pe drumurile de acces existente, identificate prin CF 62938 Turda, nr.cad.62938, CF 53989 Campia Turzii, nr.cad.53989 si CF 53778 Campia Turzii, nr.cad.53778, care se intersecteaza direct cu drumul national DN15/E60.

Amplasamentul, are deschidere la drumul de acces Nr.cad 62938 in partea de est. In zona amplasamentului drumul de acces este asfaltat, are 2 benzi de circulatie si 2 trotuare. Profilul transversal in dreptul terenului studiat se compune din : zona carosabila cu latimea de 7 m cu covor asfaltic si 2 trotuare cu latimea de cca 1,5 m.

**Disfunctiuni** : nu sunt

Feroviare, navale, aeriene : nu e cazul

- Capacitati de transport, greutati in fluidenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati :

Capacitati de transport : cresterea traficului in zona prin investitia propusa este nesemnificativ

Greutati in fluidenta circulatiei : Deoarece in zona intravilanului s-a impus restrictie de 50 Km/h, nu sunt greutati in fluidenta traficului.

Incomodari intre tipurile de circulatie : Nu este cazul, in zona exista circulatie auto si pietonala prin trotuarele adiacente..

Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi : Nu este cazul de modernizari de circulatii,

Capacitati si trasee ale transportului in comun : Sunt existente pe str. Campiei -DN1/E60 aflata la nord de parcela.

Intersectii cu probleme : nu sunt

## 2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Terenul studiat este situat in extravilanul Municipiului Turda .

Relationari intre functiuni : Functiunile existente in zona sunt compatibile intre ele.

### **Bilant Teritorial existent**

S teren reglementat in PUZ – 11,600.00 mp

*P.O.T. existent = 0.00 %*

*C.U.T. existent = 0.00*



Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: Zona va fi asigurata de serviciile existente in localitate : apa, canalizare, salubritate, servicii administrative, de sanatate, etc.

Asigurarea cu zone verzi :

Se propune suprafata de zone verzi ocupand un procent de min 20% / lot.

Principalele disfunctionalitatii: nu sunt

## **2.6. Echipare edilitara**

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii :

Zona studiata dispune de retele de utilitati, respectiv :

- Retea electrica aeriana
- Retea gaze naturale subterana
- Canalizare
- Retea apa potabila
- Acces carosabil si pietonal.

- Principalele disfunctionalitatii : nu sunt

## **2.7. Probleme de mediu**

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- Relatia cadru natural-cadrul construit

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic, bun de fundare.

- Evidentierea riscurilor natural si antropice: Nu sunt riscuri in mediul natural sau construit existent
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona: nu e cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu e cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu e cazul
- Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.
- Functiunile propuse nu produc noxe ce depasesc valorile admise. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea acestor constructii pentru activitatile propuse, nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

- Optiuni ale populatiei si punctul de vedere al administratiei publice locale :

Orice activitate desfasurata pe raza localitatii aduce venituri bugetului local. Aceasta investitie nefiind investitie publica sau de interes public, optiunile populatiei sunt reduse, atata timp cat aceasta investitie nu-i afecteaza negativ.

Administratia locala incurajeaza orice activitate economica, iar aceasta activitate se realizeaza pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fara sa afecteze vecinatatile sau zonele rezidentiale ale localitatii. In aceasta zona a localitatii s-au dezvoltat numai zone industriale, de depozitare si transport.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Anterior Planului urbanistic zonal s-a intocmit studiul de oportunitate.

S-au propus reglementari urbanistice privind, aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri fata de limitele laterale si posterioare, stabilitatea indicatorilor urbanistici privind regimul de inaltime, inaltimea la cornisa, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului.

Conform PUG-ului Municipiului Turda si a regulamentului de urbanism, aferent PUZ-ului zona studiata va face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta –A7, fiind destinata activitatilor agricole.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

In prezent, zona studiata se incadreaza in extravilanul mun. Turda,

##### **PROPUNERE:**

**DENUMIREA :** IN5-IND, unitati industriale, agro-industriale, depozitare

**LOCALIZARE:** INTRAVILAN

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** unitati industriale, agro-industriale, depozitare

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :** pentru realizarea pe intreaga suprafata a unui parc industrial-logistic :circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, zona parc panouri fotovoltaice, activități productive de bunuri și servicii, cuprinzand activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea

**UTILIZARI ADMISE:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament

**UTILIZARI INTERZISE:**

- unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- unități productive incomode prin traficul generat sau cu risc tehnologic;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

##### **• PERMISIUNI**

Se pot elibera certificate de urbanism pentru extindere si reparatii la constructiile existente, pentru constructii noi si ulterior daca este necesar pentru extinderea, completarea sau inlocuirea constructiilor cu functiunile principale sau complementare reglementate prin prezentul PUZ.

Se pot autoriza cladiri pentru functiunea principala propusa, respectiv : activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport existente și propuse si functiuni complementare : circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, zona parc panouri fotovoltaice, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

- **RESTRICTII**

Este interzisa autorizarea pentru functiunile cuprinse la utilizari interzise.

INDICI DE CONTROL:

P.O.T. MAXIM admis = 65%

C.U.T. MAXIM admis = 1,30 (h max. 15 m)

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru fiecare lot aferent sitului reglementat si studiat se va crea o zona verde de min 20%.

### 3.4.Modernizarea circulatiei

Vor fi pastrate accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat. In incinta viitorului parc industrial/logistic vor fi amenajate drumuri de incinta pentru circulatia auto, trotuare pentru circulatia pietonala, accese la fiecare parcela a parcului industrial si de asemenea si parcaje in incinta parcelelor parcului industrial.

### 3.5.Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul va avea functiunea de activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare, transport existente și propuse si functiuni complementare

- Bilant teritorial

-PROCENTUL maxim DE OCUPARE AL TERENULUI: P.O.T. max = 65% / LOT

-COEFICIENTUL maxim DE UTILIZARE AL TERENULUI: C.U.T. max = 1,3 / LOT

-INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR: H max= 15 m

-SPATII VERZI : min.20% / LOT

S.teren reglementat=11600.00 mp

- Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul este proprietate particulara in suprafata de 11,600.00 mp conf. CF.

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata

**Aliniamentul:** este considerat limita de separare intre strada si parcela construabila

**Limita alinierii** – Amplasarea constructiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;

- 12 m din axul drumului pentru DJ;

- 10 m din axul drumului pentru DC;

- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF; pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m



### **Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele**

Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min.5.00 m, iar de la limitele de proprietate a parcelelor cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.00 m și se vor respecta prevederile normativului P118/2013. Se vor propune retrageri unitare față de aliniament.

Se va prevedea o zonă de protecție de 15.00 m față de paraul Racosa, zonă care va fi spațiu verde amenajat.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,  $D = H$ . Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

**Accese pe parcela : nu se modifica fata e situatia existenta.** Actualmente, accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe latura estică, de pe drumurile de acces existente, identificate prin CF 62938 Turda, nr.cad.62938, CF 53989 Campia Turzii, nr.cad.53989 și CF 53778 Campia Turzii, nr.cad.53778, care se intersectează direct cu drumul național DN15/E60.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității :

Zona studiată dispune de rețele de utilități, respectiv :Amplasamentul se va racorda la toate echipamentele edilitare existente în 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.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere sunt deversate în sistem public existent .

Apele pluviale de pe platforme se deversează în canalizarea publică

- 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

Terenul din intravilan va rămâne teren pentru construcții

Nu sunt necesare consolidări de maluri

Se impune ca incinta economică să aibă minim 20 % zone verzi, plantate cu arbori și arbuști/parcela.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

În incinta se va amenaja zonă verde, cu gazon și plantații de arbori și arbuști

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu e cazul

- Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana : nu e cazul
- Valorificarea potentialului turistic si balnear : nu e cazul
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore : nu e cazul

### **3.8.Obiective de utilitate publica**

**Lista obiectivelor de utilitate publica** : nu e cazul

#### **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona**

Teren proprietatea publica: zona aferenta circulatiei publice, in dreptul terenului studiat .

Teren proprietatea privata de interes national: nu e cazul.

Teren proprietate privata: Terenul din intravilan ce face obiectul studiului cu suprafata de 267261,00 mp

**Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse** : nu e cazul. Nu sunt necesare treceri de terenuri din proprietate particulara in proprietatea domeniului public sau invers.

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarului. Din momentul materializarii investitiei, ca in orice zona, creste interesul altor beneficiari de a investii in zona.

*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;*

Fiind un PUZ pentru activități industriale și activități complementare se vor crea condiții de dezvoltare a zonei, și de creștere a locurilor de muncă cu efect benefic asupra comunității;

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

PUZ-ul se integrează foarte bine în zonă deoarece vecinătatea amplasamentul este tot zonă industrială/depozitare/servicii.

Se urmărește să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

*a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării de diverse industrii de vârf;*

*b) afaceri, în care predomină activitățile financiar - bancare, de consultanță, proiectare, cercetare - dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;*

*c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate) și a punctelor vamale;*

*d) servicii în care predomină industriile producătoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională;*

*e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii*

*de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.*

Rezidenții vor fi obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

*b) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

În situația existentă terenul are folosință curți construcții și faneată. În vederea respectării principiilor de dezvoltare durabilă, în PUZ s-a avut în vedere construirea unui parc industrial/logistic. S-a asigurat procentul optim/minim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă.

*c) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Stabilirea amenajărilor necesare pentru obiectivele stabilite prin plan, cu respectarea reglementărilor specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism, aferent PUZ-ului;

Stabilirea soluțiilor pentru asigurarea accesului la amplasament din arterele de transport din zonă

Organizarea circulației carosabile și pietonale pe amplasament;

Realizarea și îmbunătățirea infrastructurii de bază (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);

Stabilirea măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației, pentru toate etapele planului.

*d) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;*

Planul respectă legislația națională și comunitară de mediu

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

*a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Implementarea planului nu va genera impact semnificativ asupra mediului. Eventualele efecte vor fi cu impact redus și limitat la zona obiectivului. În zonă nu există zone rezidențiale. Zona are caracter industrial.

*b) natura cumulativă a efectelor :* P.U.Z.-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe din zonă.

*c) natura transfrontieră a efectelor :* Nu este cazul.

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

Impactul asupra sănătății populației din zona obiectivului va fi minim, având în vedere natura activităților desfășurate pe amplasament. În plus, activitățile se vor desfășura în interiorul construcțiilor propuse.

În timpul etapei de realizare a investiției se vor asigura măsuri corepunzătoare de protecție a mediului, care se vor detalia în documentația de avizare a proiectului.

În timpul etapei de funcționare, activitățile se vor desfășura în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului, în conformitate cu prevederile legislative în vigoare.

Prin certificatul de urbanism s-a solicitat obținerea avizului autorității pentru sănătate publică.

*e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);* Implementarea planului nu va genera impact de amploare extinsă. Eventualele efecte vor fi cu impact redus și limitate la zona obiectivului. Zona are caracter industrial

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*



Arealul unde se va implementa planul nu prezintă valoare și vulnerabilitate prin prisma caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural.

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

Prin natura obiectivelor planului nu se estimează depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului, iar prin condițiile de monitorizare care se vor stabili prin actele de reglementare se va asigura menținerea calității factorilor de mediu sub valorile limită legale și protecția sănătății populației.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Indicii urbanistici (POT, CUT) urmează să fie reglementați prin acest studiu de urbanism, terenul nu va fi ocupat intensiv, nu se vor folosi resurse neregenerabile, se vor amenaja spații plantate.

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

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

intocmit,  
arh.urb. Cosmin Chisu



intocmit  
arh. Victor Corbean

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

### **1. DISPOZITII GENERALE**

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

- 1.1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul Parcului Industrial Nervia situat în municipiul Turda
- 1.1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.
- 1.1.4 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-șef al Județului Cluj.

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

1.2.1 Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.2.2. Regulamentului local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice amplasamentului.

#### **1.3 Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

1.3.1 Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul Parcului Industrial Nervia.

1.3.2 Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism.

1.3.3 Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament local de urbanism.

1.3.4 Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

1.3.5 Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

1.3.6 Fac excepție de la prevederile aliniatului 5) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.

**1.3.7 În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în U.T.R.**

#### 1.4 Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

1.4.1 Consiliul local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.

1.4.2 Consiliul local cooperează cu Consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.

1.4.3 Consiliul local va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

1.4.4 Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

#### 1.5. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

1.5.1 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.

1.5.2 Modificările prin P.U.Z. ce întăresc R.L.U. (au reguli mai stricte decât R.L.U.), nu se consideră derogări.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

2.1.2 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice daca este cazul, se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

2.1.3 Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.1.4 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează unde este cazul, în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul general de urbanism.

2.1.5 Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii minimele a dotarilor tehnico-edilitare aferente. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre canalizarea publica sau spre solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

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

2.2.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din prezentul Regulament local de urbanism. Pentru obiective ce se vor amplasa în zonele cu risc de inundabilitate se va obține acordul conform al autorității de administrare a bazinelor hidrografice.

2.2.2 La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare.

2.2.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel, se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism:

(i) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(ii) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

2.3.4 În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face:

(iii) Autorizarea executării construcțiilor poate 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.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară), construirea se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament local de urbanism.



### **2.3. Condiții speciale Autorizare**

2.3.1 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.3.2 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.3.2 Fac excepție de la prevederile alin. (2.3.1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **2.4. Autorizare Construcții cu Riscuri Tehnologice**

2.4.1 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.

2.4.2 Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## UTR IN5-IND – Zona unitatilor industriale, agro-industriale, productie, depozitare si functiuni complementare

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentară, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, zone de parc panouri fotovoltaice, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele 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. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean și a autostrăzii este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public/autostrăzii emise de administratorul drumului/autostrăzii.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al DSP.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei

documentații de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

## **2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### 2.1. Utilizări admise

- Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, panouri fotovoltaice, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;
- Construcții necesare funcțiunii, platformele și spațiile de depozitare utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, moderni-zarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesară elaborarea unei documentații PUZ;
- Construcții administrative (Sedii/filiale/sucursale syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, Sedii de birouri), construcții financiar-bancare (filiale bancare, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, supermarket, en-gros, piață, alimentație publică, servicii, autoservice, servicii pentru autovehicule, oficiu poștal, ș.a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale, centre de cercetare și formare profesionale, ș.a.), construcții și amenajări de agrement, construcții de turism);
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
  - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;

- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară dacă este cazul;
- Locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale de servicii și să fie destinate exclusiv angajaților;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

### 2.3. Utilizări interzise

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, abatoare
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- 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 admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora precum și orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

- Locuințe de orice tip cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la pct. 2.2.

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. 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.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:  
adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și să aibă forma regulată.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%;
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum de acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu;
- 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);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării normelor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

#### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va respecta o retragere minim 5 m față de aliniament.

#### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile noi se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu respectarea unei retrageri de minim H/2 din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- În cazul parcelelor de colț se va respecta retragerea față de aliniament de 5 m pentru una dintre strazi

#### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele sanitare, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare, dar nu mai puțin de 5 m.

#### 3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum de acces în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 10 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare la 500 mp suprafață desfășurată a construcțiilor; Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje și platforme de încărcare/descărcare; Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora
- Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile (inierbate).

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă admisă măsurată la streșină/atic, va fi de 15 m.
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi măsurată la coamă/streșină/atic, în punctul cel mai înalt.

### 3.8. Aspect exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul;
- **Cromatica** - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei. Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță iar amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Asigurarea dotarilor edilitare ( bransamentele) se vor face prin grija investitorilor.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, respectiv sănătatea populației este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării 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 bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua de apă în lipsa bransamentului la rețeaua de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile; Deversarea apelor uzate menajere pe pe platforme este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de

branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Realizarea rețelele edilitare** -; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; 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; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; 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 privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- **Apele pluviale** - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- **Energie electrică** - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- **Instalații și echipamente** - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil

### 3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Împrejmuirile vor fi de tip opac sau transparent, adaptate rolului funcțional și încadrate în

specificul arhitectural zonal; Spre frontul strazilor se vor realiza imprejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici si plase de sarma. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi; Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

- Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Împrejurirea va respecta tipologia specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejurirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

#### **4. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

**POT maxim: 65 %**

##### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

**CUT maxim = 1.3**

intocmit,  
arh.urb. Cosmin Chisu

intocmit  
arh. Victor Corbean

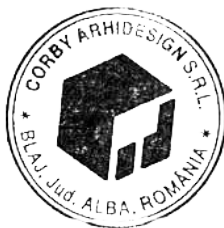


- VOLUM III -

## DISPOZITII GENERALE

- **Rolul R.L.U.**
  - – prezentul R.L.U. , dupa avizare P.U.Z., va deveni baza legala a intocmirii si avizarii documentatiilor pentru construire in zona reglementata prin prezentul P.U.Z.
  - – regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intreaga suprafata a P.U.Z. Durata de valabilitate a P.U.Z. si R.L.U. este de 10 ani.
  - – R.L.U. aferent PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale a Municipiului Turda.
  - – modificarea R.L.U. aferent PUZ care detaliaza prevederile PUG pentru municipiul Turda se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala si pe baza documentatiilor intocmite de profesionisti autorizati.
  
- **Baza legala a elaborarii**
  - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000.
  - legea nr. 50/1991 (republicata) H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991
  - Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4- 02-2014
  
- **Domeniul de aplicare** – se va utiliza ca baza legala la eliberarea tuturor autorizatiilor de construire pentru zona reglementata.

intocmit,  
arh.urb. Cosmin Chisu



intocmit  
arh. Victor Corbean