PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Denumire proiect:	**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**, inclusiv Regulament local de urbanism al mun. Câmpia Turzii	
Etapa 2	**PUG PRELIMINAR**	
Beneficiar	Primăria Municipiului Câmpia Turzii	
Proiectant	S.C. Daedalus Proiect S.R.L.	S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
Număr contract	Primăria Municipiului Câmpia Turzii: **17/13.03.2024** DAE: **357U-S/2024**	
Șef proiect complex	prof. emerit dr. arh. Florin MACHEDON	
Șef proiect urbanism	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Manager de proiect	arh. urb. Alexandru CRISTIAN	
	ETAPA II, revizia 01	
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		
Proiectant de specialitate	S.C. Daedalus Proiect S.R.L.	S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
Responsabil livrabil	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Întocmit	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN arh. Iulia Hurducaș	
Data	DECEMBRIE 2025	

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

CUPRINS PARTEA I ȘI II

PARTEA I : PRESCRIPȚII GENERALE 7

1. DOMENIU DE APLICARE 7

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII 8

3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII 9

PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 10

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 10

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT; 12

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC; . 17

7. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII; 21

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII; 21

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ; 21

10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII; 23

11. REGULI CU PRIVIRE LA SPAŢIILE PUBLICE: AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEŢE URBANE, DRUMURI PUBLICE. 24

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA I : PRESCRIPȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpia Turzii cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului, atât în intravilan, cât și în extravilan, conform prevederilor legale.

1.3. Aplicarea continuă și riguroasă a prevederilor prezentului Regulament precum și a pieselor însoțitoare acestuia cade în sarcina administrației publice locale, în vederea asigurării condițiilor de întreținere, conversie, restructurare și dezvoltare echilibrată și coerentă a fondului construit, în corelare cu toate documentele de planificare și strategie elaborate de către municipalitate.

1.4. Autoritățile publice județene vor lua act de elaborarea și aprobarea prezentei documentații și se vor îngriji de corelarea și coordonarea altor documentații de rang similar sau superior, elaborate în zona de influență a municipiului Câmpia Turzii, în așa fel încât coerența dezvoltării sustenabile socio-urbanistică a regiunii să fie atinsă și menținută.

1.5. Emiterea Certificatelor de Urbanism se va realiza pe baza prevederilor prezentei documentații, asigurându-se în toate situațiile corelarea cu prevederile legale aplicabile, precum și cu intențiile de dezvoltare stabilite de către municipalitate.

1.6. Prin Certificatul de Urbanism emis, se fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și a pieselor aferente Planului Urbanistic General, precum și a planurilor de urbanism, după caz, avizate și aprobate potrivit legii.

1.7. Autorizațiile de Construire vor putea fi emise direct, în baza prevederilor Planului Urbanistic General, acolo unde prezentul Regulament cuprinde reglementări specifice privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar elaborarea de planuri de urbanism nu este prevăzută ca fiind obligatoriu de realizat.

1.8. Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, administrația publică locală poate solicita, în mod justificat, prin certificatul de urbanism,elaborarea de documentații de urbanism.

Elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD poate fi obligatorie atunci când:

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

1.8.1. terenul prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii, dimensiuni și construcții existente anterior aprobării prezentului Regulament

1.8.2. suprafețele de teren ce nu au fost sistematizate și viabilizate și asupra cărora se impune modificarea sau reorganizarea parcelarului cu sau fără realizarea concomitentă de demersuri privind obiectivele de utilitate publică prevăzute sau evaluate drept necesare.

1.8.3. Se schimbă regimul juridic, economic sau tehnic al terenului cuprins în cadrul aceluiași UTR.

1.9. Dreptul de construire este condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, după caz, necesare funcționării coerente a zonei și îndeplinirea cumulativă a condițiilor urbanistice și procedurale specifice pentru astfel de demersuri, potrivit prevederilor legale.

1.10. Dreptul de construire mai poate fi condiționat, în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,

b. prezența unor vestigii arheologice,

c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,

d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,

e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.11. Modificarea prin PUZ elaborat pentru părți ale unei U.T.R. sau Subzone Funcționale a reglementărilor aprobate prin PUG trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII

2.1. Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii în vigoare şi acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al localităţilor şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea.

2.2. În cazul documentatiilor de urbanism P.U.Z/P.U.D. aprobate conform legislaţiei în vigoare şi în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se menţin reglementările acestora până la pierderea valabilităţii sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentaţii au fost elaborate.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII

3.1. CONDIȚII DE APLICARE

3.1.1. Regulamentul Local de Urbanism preia din prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază, amendează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Câmpia Turzii.

3.1.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții prevăzute și/sau complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.1.3. În cazul dezvoltării unor funcțiuni incompatibile cu caracterul urban al zonelor definite ca intravilan al municipiului Câmpia Turzii prin prezenta documentație - *ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, zone aferente gospodăriei comunale, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, zone industriale poluante sau generatoare de trafic greu* - reglementarea acestora se va putea realiza doar pe baza de PUZ aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să greveze de servituți (zone de protecție, zone de siguranță, etc.) intravilanul propus prin PUG.

3.1.4. Odată cu aprobarea prezentei documentații PUG, modificări ale prevederilor acestuia se vor putea opera conform prevederilor legale, în baza documentațiilor urbanistice, elaborate cu urmărirea liniilor directoare enunțate de prezenta documentație sau ținând cont în mod justificat de modificări ale condițiilor și intențiilor de dezvoltare estimate la elaborarea prezentului PUG.

3.2. INTRAREA ÎN VIGOARE

3.2.1. Prezenta documentație - parte scrisă și desenată intră în vigoare iar aplicarea reglementărilor acestuia devine obligatorie și produce efecte odată cu aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

3.2.2. Prezenta documentație abroga și înlocuiește PUG și Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL 119/20.12.2012.

3.3. SITUAȚII TRANZITORII

3.3.1. Planurile urbanistice zonale valabile în momentul aprobării PUG își mențin în continuare valabilitatea. În momentul în care acestea expiră, vor deveni valabile prevederile PUG.

3.3.2. Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora, și nu se vor mai putea prelungi după expirarea perioadei de valabilitate înscrisă în cadrul acestor documente.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

3.3.3. Autorizațiile emise anterior și valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, inclusiv existența, sau nu, a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicatorii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.1. OPERAȚIUNI DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI

4.1.1. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionarii sau vânzării loturilor rezultate.

4.1.2. În vederea parcelării terenurilor din intravilanul unităților administrative-teritoriale, în cazul divizării unui imobil în mai mult de 3 (trei) parcele, autoritatea administrației publice locale va condiționa realizarea operațiunii de parcelare de elaborarea și aprobarea de documentații urbanistice de tip PUZ, conform legii.

4.1.3. Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se poate asigura fiecărei parcele rezultate racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice, respectiv sunt asigurate deschiderile și suprafețele minime prevăzute prin prezentul Regulament de Urbanism

4.1.4. Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect divizări ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

4.1.5. Demersul de proiectare sau construire a mai mult de patru clădiri principale pe o parcelă este considerat, din punct de vedere al autorizării construcțiilor drept parcelare și impune realizarea de documentații de tip PUZ;

4.1.6. În cazul parcelărilor pe două rânduri, acolo unde sunt permise, pentru a fi construibile, toate parcelele rezultate vor respecta cumulativ condițiile de geometrie, deservire cu utilități și acces prevăzute în prezentul Regulament.

4.1.7. În cadrul demersurilor de parcelare se va respecta pentru fiecare lot rezultat în parte, aplicarea indicatorilor urbanistici definiți prin prezentul Regulament, precum și celelalte condiții de construibilitate.

4.1.8. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Toate aceste suprafețe, vor fi complet echipate din punct de vedere edilitar și vor trece în domeniul public.

4.1.9. Acolo unde este marcată realizarea de străzi noi prin prezentul PUG, îndeosebi în zonele de urbanizare, restructurare sau în extinderile de intravilan, înainte de autorizarea construcțiilor, este obligatorie întocmirea unui PUZ, documentație care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, încadrarea funcțională, indicatori.

4.1.10. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare enunțate, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării echipării edilitare, a circulațiilor și acceselor, suprafețe de teren pentru dotări de utilitate publică (comerț, scoală, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceste suprafețe vor fi de minim 7.5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 30.000 și 150.000 mp, respectiv de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 150.000 mp.

4.1.11. În baza documentației de PUZ realizate, pentru operațiunile de reorganizare a parcelarului, se vor prezenta centralizat bilanțuri din care să reiasă cotele afectate de circulația terenurilor a parcelelor inițiale.

4.2. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR

4.2.1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbansim și/sau alte norme și normative aplicabile.

4.2.2. Amplasarea și orientarea clădirilor va ține cont și de principiile economiei de energie, avându-se în vedere performanțele energetice ale soluțiilor tehnice alese în raport cu poziția și orientarea imobilelor;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

4.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE ȘI CĂI FERATE

4.3.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, corelat cu prevederile prezentului Regulament, și a planșelor aferente:

4.3.1.1. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

4.3.1.2. parcaje, garaje (altele decât cele personale) și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

4.3.1.3. 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.

4.3.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

4.3.3. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la punctul precedent este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

4.3.4. Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT;

5.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

Se propune clasarea ca monumente sau ansambluri istorice în urma unor evaluări tehnice de specialitate, a următoarelor obiective:

Monumente și ansambluri de arhitectură propuse

Nr. Poz.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
	CJ-II-a-B-	**”Colonia Maria” - Ansamblu de locuințe pentru salariați din Industria Sârmei și Arena de**	**Str. A. Vlaicu nr. 32,34; str. Ion Rațiu nr. 35, 37, 39, str. Duzilor nr. 1, 2; str. E. Teodoroiu nr. 1-**	**1935-1945**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

		tenis ”Vaida Gavrilă”	3, 2-4, 5-7, 6, 11; Al. Castanilor nr. 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9-10	
	CJ-II-m-B	Casă cu 4 apartamente - P+1	Str. Aurel Vlaicu nr. 32	1939
	CJ-II-a-B-	Ansamblu de locuințe colective str. Retezatului (P+2_ și str. A. Vlaicu (P+1)	Str. Aurel Vlaicu nr. 47, 49, 51, 53; str. Retezatului nr. 1, 4, 6, 8	1949-1955
	CJ-II-a-B-	Ansamblu de case parter str. G. Enescu și str. 9 Mai	Str. G. Enescu nr. 3-5, 7-9, 11-13; str. 9 Mai nr. 1-3, 2-4, 5-7, 6-8	1955
	CJ-II-m-B-	Biserica greco-catolică din Ghiriș-Arieș, după 1948 Ortodoxă nr. 1, cu hramul ”Adormirea Maicii Domnului”	Str. Laminoriștilor nr. 30, la intersecția cu str. George Coșbuc	1910-1912
	CJ-II-m-B-	Biserica greco-catolică din Ghiriș-Sâncrai, după 1948 Ortodoxă nr. 3, cu hramul ”Stinții Arhangheli Mihail și Gavril”	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 57. la intersecția cu str. Axente Sever	1928-1930
	CJ-II-m-B	Biserica romano-catolică din Ghiriș-Sâncrai cu hramul ”Inima neprihănită a lui lisus Hristos”	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 28	1896-1898
	CJ-II-m-B-	Casă P+1	Str. Vasile Goldiș nr. 10	
	CJ-II-m-B-	Primăria	Str. Laminoriștilor nr. 2	1945
	CJ-II-m-B-	CLpdirea de birouri P+1 ”Industria Sârmei”	Str. Laminoriștilor nr. 145, în stânga față de poarta 1	1920
	CJ-II-m-B-	Hala cu acces de la poarta nr. 1 ”Industria Sârmei”	Str. Laminoriștilor nr. 145, la poarta 1	1920

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	CJ-II-m-B-	**Dispensar medical de întreprindere**	**Str. Vasile Goldiș nr. 6**	**Sec. XX**

Monumente de for public propuse

Nr. Poz.	**Cod LMI**	**Denumire**	**Adresă**	**Datare**
	CJ-III-m-B-	**Muncitorul Oțelar**	**Piața Mihai VIteazu nr. 8, lângă intrarea în Clubul muncitoresc**	
	CJ-III-m-B-	**Statuia din fața Bisericii Romano-Catolice**	**Str. 1 Decembrie nr. 1918 nr. 28**	

Monumente memoriale / funerare propuse

Nr. Poz.	**Cod LMI**	**Denumire**	**Adresă**	**Datare**
	CJ-IV-m-B-	**Cimitirul Eroilor (în memoria ostașilor căzuți în cele două războaie mondiale)**	**Între străzile Eroilor, Gh. Barișiu, Griviței și Ardealului**	**1945**
	CJ-IV-m-B-	**Obeliscul comemorativ (în memoria ostașilor căzuți în luptele celui de-al doilea războiu mondial)**	**Parcul Central "Ionel Floașiu"**	**1958**
	CJ-IV-m-B-	**Troița din lemn ridicată în cinstea eroilor Revoluției din 1989**	**Scuarul din fața Primăriei**	**1993**

Atât până la declanşarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, propunerile pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. şi se supun obligativităţii obţinerii avizului M.C. pentru orice intervenţie asupra lor.

5.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

5.2.1. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potenţial se vor face conform prevederilor Ordonanţei nr.43 din 30.01.2000 :

5.2.1.1. În cazul zonelor cu potenţial arheologic cunoscut şi cercetat, regimul de protecţie este reglementat de legislaţia în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice şi a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural naţional;

5.2.1.2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate şi instituite conform legii, beneficiază de protecţia acordată zonelor protejate, precum şi de măsurile specifice de protecţie prevăzute de respectiva ordonanţă;

5.2.1.3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării şi stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăşi 12 luni, regimul de protecţie pentru bunurile arheologice şi zonele cu potenţial arheologic;

5.2.1.4. În cazul zonelor cu potenţial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării şi valorificării ştiinţifice a acestora;

5.2.1.5. Săpătura arheologică şi activităţile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia emisă de Ministerul Culturii, în condiţiile legii;

5.2.1.6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar şi în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

5.2.1.7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

5.2.1.8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desfiinţare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planşele prezentului PUG se aprobă numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

5.2.1.9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localităţii dispune întreruperea oricărei alte activităţi, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, şi se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

5.2.2. Prevederi RLU pentru zonele cu potențial identificat situate în extravilanul localităților:

Condiționări la autorizarea investițiilor:

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

a) Aviz DJC;

b) Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea si prelevarea lor;

d) În cazul în care se vor descoperi vestigii areheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferentă investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

5.3. ZONE CU PATRIMONIU CONSTRUIT, MOUMENTE ISTORICE

Lista Zonelor Construite Protejate definite conform Studiului Istoric General pe teritoriul municipiului Câmpia Turzii:

- Nucleul central: Centrul civic comunitar interbelic, Parcul central Ion Floașiu, Biserica Reformată-Calvină, Primăria, Scuarul Primăriei, Conacul Paget, scuarul cu bustul lui Mihai Viteazul;

- Ansamblul de arhitectură "Colonia Maria": locuințe pentru salariații din Industria Sârmei și Arena de tenis "Vaida Gavrilă";

- Ansamblul de arhitectură: locuințe colective str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu;

- Ansamblul de arhitectură: locuințe cuplate str. George Enescu și str. 9 Mai;

Procedura de avizare/ aprobare

- Până la realizarea / aprobarea Zone Construite Protejate (PUZ-CP), orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

- Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul DJC (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) sau a Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice).

- Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (SIR), este obligatorie elaborarea

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. Documentația de PUZ - Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei Subzone istorice de referință.

5.4. MONUMENTE ISTORICE IZOLATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construiri neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- asigurarea, după caz, a unui cadru ambiental pentru monumentele de for public sau a celor memoriale/funerare, degajat de elemente vegetale excesive, obiecte sau amenajări nepotrivite cu pavaje, elemente decorative străine de simbolistica/semnificația lor;
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate - arhitecturale, istorice și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

5.5. ZONE AFERENTE ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Nu sunt.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC;

6.1. ZONE DE RISC

6.1.1. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (HG 525/1996).

6.1.2. Autorizarea executării de construcții sau amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau sau antropice este interzisă fără realizarea de studii de specialitate și lucrări de combatere sau limitare a acestora, în conformitatea cu prevederile legale aplicabile.

6.1.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și 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.

6.1.4. 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.

6.1.5. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

6.2. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE

6.2.1. Dimensionarea și instituirea perimetrelor de protecție hidro-geologică și a zonelor de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) se realizează în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50,0metri în amonte și 20,0metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

6.2.2. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014 precum și alte norme legale aplicabile.

6.2.3. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și de dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități).

6.2.4. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță și protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. numai condiționate de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

6.2.5. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile Art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016, actualizat prin Hotărârea nr. 1181/2022, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

6.2.6. Pentru orice suprafețe de teren ce fac obiectul conversiei funcționale din activități economice de tip productiv sau de depozitare, indiferent de momentul întreruperii activității desfășurate, se vor realiza în mod obligatoriu și fără excepție, analize de sol, conform prevederilor normate, în vederea asigurării condițiilor de igienă și sănătate pentru noile funcțiuni reglementate.

6.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

6.3.1. Obiective de utilitate publică sunt, conform prevederilor legale, lucrările definite în cadrul ANEXEI 2 - Glosar de termeni

6.3.2. Realizarea de dotări publice, așa cum sunt definite în cadrul prezentului Regulament, și vor fi supuse procedurilor specifice de instituire, conform prevederilor legale.

6.3.3. În scopul echipării cu infrastructură de transport, tehnico-edilitară, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu, stabilite ca necesare, prin documentațiile strategice aprobate conform prevederilor legale de către autoritățile locale, în baza prevederilor acestora, precum și a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor putea stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice inițiatoare ale planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG.

6.3.4. În zonele delimitate prin prezenta documentație ca făcând obiectul demersurilor de urbanizare sau restructurare a funcțiunilor existente, pe baza documentațiilor urbanistice adecvate, se vor asigura în mod obligatoriu dotări și echipamente aferente obiectivelor de utilitate publică, dimensionate raportat la numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

6.3.5. Exproprierile pentru cauze de utilitate publică se vor putea realiza în etape, în perioada de valabilitate a prezentei documentații PUG, pe baza regulilor stabilite de aceasta, conform unui plan de expropriere întocmit de autoritatea locală, după aprobarea PUG și, aprobat, la rândul sau prin HCL.

6.3.6. Utilizarea domeniului public pentru amplasarea de construcții temporare destinate diverselor manifestări (de tipul concertelor, festivalelor, piețelor volante, etc) respectiv a suprafețelor

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

ocupate temporar pentru terasele sezoniere ale alimentațiilor publice vor urmării reglementările locale și regulamentele specifice aplicabile.

6.4. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

6.4.1. Aliniamentul/ alinierea vor respecta gabaritul profilelor propuse în *Planșa - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* și propunerile de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație, inclusiv cele stabilite prin proiecte aprobate ulterior aprobării PUG.

6.4.2. Pentru imobilele propuse pentru clasare, de la declanșarea procedurii de clasare (pe o perioadă de maxim un an) cât și după momentul aprobării clasării, acestea sunt considerate elemente componente ale unei ZCP și se supun obligativității obținerii avizului Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

6.4.3. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură și din partea Ministerului Culturii, după caz;

6.4.4. Zonele de protecție instituite datorită existentei unor funcțiuni sau echipamente edilitare sau de alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

6.4.5. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a rețelelor (apa, energie electrica, etc.), autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea deținătorului rețelei;

6.4.6. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cailor de comunicație rutieră, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicație;

6.4.7. Pentru terenurile aflate în zona de siguranță și de protecție caii ferate, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate și a avizului CNCF CFR S.A.;

6.4.8. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cursurilor de apa, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Administrației Bazinale de Apă;

6.4.9. Pentru terenurile aflate în perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Agenției Naționale pentru Resurse Minerale;

6.4.10. Amplasamentul unităților care produc disconfort și/sau riscuri sanitare (unitati zootehnice, unitati de salubritate, cimitire, etc.) se stabilește astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului, vectorilor și poluarii apelor, aerului și solului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;

6.4.11. Autorizarea construcțiilor pe terenuri afectate de zonele de protecție sanitară ale diverselor funcțiuni sau unități ce produc sau pot produce discomfort și /sau riscuri sanitare sau de altă natură se face pe baza de studii de specialitate și cu avizul organelor abilitate;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

6.4.12. Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări, în zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerință Af), pentru a determina condițiile reale de fundare și masurile constructive speciale.

6.5. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

6.5.1. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire sau extindere de imobile în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.

6.5.2. Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității, în baza procedurilor legale specifice.

6.5.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă în lipsa studiilor specifice și a avizelor emise de autoritățile de resort.

6.5.4. Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale cursurilor de apă de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Se exceptează, pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanta. Lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

7. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII;

7.1. Se vor respecta prevederile referitoare la amplasare în interiorul parcelei si retrageri minime obligatorii pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII;

8.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal sau convențional obținut prin una din proprietățile învecinate, în condițiile respectării dimensiunilor minime pentru aceste tipuri de accese, inclusiv pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

8.2. Se vor respecta prevederile referitoare la accesuri pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

9.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, pe cheltuiala beneficiarilor / inițiatorilor dezvoltării.

9.2. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale, colectate de pe suprafețele interioare, pe trotuar;

9.3. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ;

9.4. Toate rețelele edilitare noi vor fi amplasate subteran iar pentru cele existente se vor analiza soluții de mutare în subteran;

9.5. Administratorul sistemului de transport / distribuție ale energiei electrice aflat pe raza municipiului Câmpia Turzii va face demersuri de transfer în subteran a tronsoanelor de rețea amplasate pe zonele de intravilan definită prin prezenta documentație.

9.6. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

9.7. Realizarea de rețele edilitare:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau ale strategiei de dezvoltare a municipiului.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

9.8. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

9.9. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.

9.10. Suprafețele platformelor de colectare a deșeurilor amenajate pe terenurile pe care le deservesc vor fi dotate în mod obligatoriu cu punct de apă și canalizare, racordată la sistemul de canalizare menajeră a incintei, și vor fi astfel amplasate, atunci când nu sunt înglobate în volumul clădirii, în așa fel încât să permită accesul autospecialelor ce realizează colectarea deșeurilor.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

9.11. Se va urmării, cel puțin pentru platformele de colectare a deșeurilor amplasate pe domeniul public, utilizarea de sisteme cât mai discrete (inclusiv soluții îngropate), sau integrarea lor în construcții care să mascheze prezența lor precum și să limiteze afectarea vecinătăților.

9.12. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă; excepție de la prevederile de mai sus fac construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora precum și situațiile menționate în cadrul normelor și normativelor specifice fiecărui tip de rețea, privind condiții de coexistență;

9.13. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de utilități.

9.14. 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 impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

9.15. Se vor urmării în mod expres prevederile normelor, respectiv a regulamentelor locale aplicabile (dacă există) cu privire la eficiența energetică atât la etapele de reglementare urbanistică cât și la cea de avizare / autorizare, în sensul asigurării condițiilor optime de reducere a consumurilor de energie, respectiv de eficiență a transportului și circulațiilor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII;

10.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:

- asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- posibilitatea dovedită (prin avize emise de deținătorii / operatorii de rețele de utilități) de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice
- În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

10.2. Suprafața și latura minimă la stradă (deschidere la stradă) a parcelelor noi, obligatorii pentru întreg teritoriul intravilan sunt mentionate in cadrul reglementărilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

10.3. În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața conform punctului 9.2.; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.

10.4. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, cu suprafața sub limita minimă, pot deveni construibile numai prin comasare, în funcție de natura UTR sau a funcțiunii, sau prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

10.5. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare, extindere și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei U.T.R. sau Zone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

10.6. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, având deschiderea mai mică de 8 m sau latura lungă orientată spre stradă pot deveni edificabile doar prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale.

10.7. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic/ciculație.

11. REGULI CU PRIVIRE LA SPAŢIILE PUBLICE: AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEŢE URBANE, DRUMURI PUBLICE.

11.1. SPAȚII VERZI

11.1.1. Autorizația de construire va conține obligația creării sau menținerii de spații libere și spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor UTR, respectiv a zonelor funcționale specificate în prezentul regulament.

11.1.2. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%;

11.1.3. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

11.1.4. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire;

11.1.5. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

11.1.6. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

11.1.7. Se vor asigura suprafețele minime de spatii verzi, conform reglemetarilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

11.1.8. Pentru ansamblurile de locuințe colective, spațiile verzi existente se vor menține conform proiectului de sistematizare inițial. Inserția unor noi imobile se poate realiza numai cu condiția realizării unor studii urbanistice de încadrare în proiectul inițial al ansamblului și de conformare arhitectural-urbanistică a zonei.

11.1.9. Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni, inclusiv zone de urbanizare, în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor (estimat) și un minimum de 5% spații verzi publice. Aceste suprafețe vor fi amplasate de regulă în contact direct cu arterele principale existente sau propuse. De asemenea, per ansamblu se va urmării gruparea în suprafețe cât mai compacte și repartizate judicios pe zonele de urbanizare sau conversie. Suprafețele de teren rezultate din aplicarea prevederii de mai sus se vor putea deduce din suprafețele de spațiu verde necesar de asigurat conform reglemetarilor pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

11.1.10. Eliminarea vegetației înalte mature este permisă doar în condițiile legii aplicabile și a reglementărilor locale, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

11.1.11. Se recomandă propunerea de măsuri de configurare a imobilelor, în special cele administrative, de birouri, funcțiuni cu acces public, cu privire la posibilitățile de realizare de terase verzi / plantate - în special se va avea în vedere realizarea unui regulament local privind includerea acestor suprafețe amenajate în bilanțul spațiilor verzi la nivel de parcelă.

11.2. ÎMPREJMUIRI

11.2.1. Dacă reglementările specifice UTR-urilor, zonelor funcționale sau zonelor și subzonelor construite protejate, definite în cadrul prezentului Regulament, nu precizează altfel, nu sunt admise către domeniul public / strada din care se realizează accesul pe teren: imprejmuiri opace, din zidărie, elemente

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

prefabricat de beton decorativ, uluci din lemn sau metal, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

11.2.2. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

11.2.3. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

11.3. PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

11.3.1. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor avea în vedere amprizele și tipurile de profile stabilite prin PUG. Reglementarea drumurilor noi în zonele de urbanizare se va realiza pe bază de PUZ, iar poziția și gabaritul străzilor vor fi corelate cu studiile de specialitate realizate la acea fază.

11.3.2. Trotuarele străzilor din localitate se recomandă să fie separate de partea carosabilă, cel puțin pe una din laturile acesteia, printr-o fâșie liberă cu o lățime de minim 1,50m rezervată și adaptată din punct de vedere al gabaritului, pentru amplasarea vegetației plantate, a rețelelor subterane, a stâlpilor de iluminat, parcaje stradale, benzilor destinate circulației mijloacelor de transport alternativ - după caz.

11.3.3. Pentru străzile de categoria III și IV existente, atunci când gabaritul profilului stradal nu permite amplasarea acestei fâșii, ea poate fi redusă.

11.3.4. Pentru străzile noi, gabaritul minimal obligatoriu al trotuarelor va fi de 1,50m.

11.3.5. Se vor prevedea plantații de aliniament pe cel puțin una din laturile străzilor - specificație obligatorie pentru parcelările noi, cu titlu de recomandare pentru intervențiile ce vizează inclusiv reorganizarea părților de circulație din zonele de țesut constituit.

11.3.6. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere, modernizare), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute în PUG și marcate ca atare este interzisă.

11.3.7. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să prevadă cel puțin o stradă, indiferent de regimul juridic, deschisă (în legătură cu drumuri publice existente) la ambele capete.

11.3.8. Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel:

- alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului

- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

11.3.9. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.

11.3.10. Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar), altele decât cele de modernizare, reabilitare a străzilor existente, se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificației și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA III : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone funcționale propuse	Subzone funcționale propuse
ZFP01 - Zonă aflată permanent sub ape	ZFP01_A
ZFP04 - Unităţi agrozootehnice	ZFP04_UA
ZFP05 - Echipare tehnico-edilitară (ED)	ZFP05_ED - Echipare tehnico-edilitară
ZFP06 - Căi de comunicaţie şi transporturi	ZFE06_CC1 - Căi de comunicaţie și transporturi rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente
	ZFE06_CC2 - Căi de comunicaţie și transporturi feroviare
ZFP07 - Zonă centrală (ZC)	ZFP07_ZC
ZFP08 - Zonă mixtă (M)	ZFP08_M- Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia
	ZFP08_UM - Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare
ZFP09 - Zonă instituţii publice (IP)	ZFP09_IP - Zonă instituţii publice
ZFP10 - Zonă comerţ şi servicii (CS)	ZFP10_CS - Zonă comerţ şi servicii
ZFP11 - Zonă locuinţe şi funcţiuni complementare	ZFP11_Liu - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcelar urban
	ZFP11_LiuZCP - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	ZFP11_LC1 - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite inainte de 1990 cu regim mediu de înălțime
	ZFP11_LcZCP - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite inainte de 1990 cu regim mediu de înălțime în zone construite protejate
	ZFP11_LC2 - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite după 1990 cu regim mediu de înălțime
	ZFP11_UL_Subzonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime
ZFP12 - Zonă unităţi industriale şi de depozitare (UID)	ZFP12_ID - Zonă unităţi industriale şi de depozitare
ZFP13 - Zonă gospodărire comunală	ZFP13_GCC - Subzonă gospodărire comunală cimitire
	ZFP13_GCSP -Subzonă gospodărire comunală salubritate și piețe
ZFP14 - Zonă spaţii verzi, sport şi agrement	ZFP14_VA - Subzonă spații verzi cu rol de agrement
	ZFP14_VS - Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă
	ZFP14_VP - Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape
ZFP18 - Alte zone definite de specificul teritoriului	ZFP18 - Zonă de reconstrucție ecologică (ReEc)
	ZFP19_AS - Subzona spații de agrement și servicii

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA IV : PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

12. ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă aflată permanent sub ape**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Zonă aflată permanent sub ape**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Terenurile aflate permanent sub apă reprezintă elemente de cadru natural bogate în biodiversitate. În același timp, acestea fac parte și din peisajul antropizat, pentru că prezența umană își face simțită prezența în zona adiacentă acestora, prin elemente necesare de tip tehnico-edilitar sau altele. Zona ocupată de ape este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă. Zona aflată permanent sub ape cuprinde: - Cursuri de apă cadastrate (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor; - Cursuri de apă necadastrate (cu lungimea cursului sub 5 km) care nu intră sub incidența legii apelor; - Lacuri; Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inlcusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. Zonele de protecție la riscul de inudații au în vedere albia majoră a apei.
Utilizări admise	Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice cf. legii. Traversări ale cursurilor de apă.
Utilizări admise cu condiționări	Nu sunt.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Este interzisă construirea de străzi noi cu excepția traversărilor cursurilor de apă. Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri. Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt: - 10 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod). Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri. Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere și depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecţie a apelor, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecţie a apelor, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecţie a apelor, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreţinerii lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situaţii de urgenţă. Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor aflate permanent sub ape și a zonelor verzi de protecţie a apelor, cu excepţia traversărilor cursurilor de apă.
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**0**
Regimul de înălțime a clădirilor	_
Aspectul exterior al clădirilor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecţie a apelor, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.
Condiții de echipare edilitară	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecţie a apelor, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.
Spații libere și spații plantate	Eliminarea vegetaţiei malurilor este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi zone, minimum trei arbori.
Împrejmuiri	Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**0%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

13. UNITĂŢI AGRO-ZOOTEHNICE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Unităţi agro-zootehnice**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Unităţi agro-zootehnice**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele izolate, unele situate în trupuri separate de trupul principal de intravilan, utilizate pentru creșterea animalelor și alte activități agricole
Utilizări admise	Activitati agro-zootehnice; Funcțiuni industriale si de depozitare; Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; Funcțiuni de gospodărire comunală; Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; Accese pietonale și carosabile; Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție.
Utilizări admise cu condiționări	Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligatia realizarii de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie; În cazul conversiei funcţionale este obligatorie identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu conditionari. Este interzisa construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: Activitati agrozootehnice, productive si de depozitare, servicii conexe - 1000mp. Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este: Activitati agrozootehnice, productive si de depozitare, servicii conexe - 20m. În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m. În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar constructii pentru control-acces, cabina portar cu inaltimea maxim de un nivel.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice și de trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Staționarea autovehiculelor	Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea dovedită a realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei. Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 la prezentul regulament. În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**
Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate. Faţadele posterioare/laterale şi anexele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. Unitatile agrozootehnnice/ de productie vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale si sortare a deseurilor, in functie de specific si respectand normele sanitare. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Realizarea de perdele de protecție perimetrală este obligatorie. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
Împrejmuiri	Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta sau opacă și va avea o înălțime maximă de 2 metri. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2 metri. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**70**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,50**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

14. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Echipare tehnico-edilitară**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Echipare tehnico-edilitară**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
Utilizări admise	funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice / clădiri / instalații). parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale); spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic; circulații carosabile și pietonale
Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activităţi sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcţiunilor învecinate parcelei. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Parcelele vor respecta cerințele specifice impuse de soluționarea tehnologică.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri; Se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit; În cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu 1/2 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5 m. Se vor respecta cerinţele tehnice specifice funcţiunii.
Circulații și accesuri	Se va asigura accesul pe parcelă direct dintr-o circulaţie publică. Se vor respecta cerinţele tehnice specifice funcţiunii.
Staționarea autovehiculelor	În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea pe parcelă. Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii. Parcajele vor fi asigurate pe parcelă, în incinta funcțiunii.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
Condiții de echipare edilitară	Se vor respecta cerinţele tehnice specifice funcţiunii.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidenţiale. Se vor asigura spaţii verzi şi perdele vegetale de protecţie în proporţie minimă de 20% din suprafaţa parcelei. Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 50%. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele sau în spaţiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat.
Împrejmuiri	Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta si va avea o inaltime maxima de 2,20m Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,5**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

15. CĂI DE COMUNICAŢIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE/PIETONALE/VELO ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Căi de comunicaţie și transporturi**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Căi de comunicaţie și transporturi rutiere/pietonale/velo și amenajări aferente**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.
Utilizări admise	funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare; spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic; căi de comunicații și transport;
Utilizări admise cu condiționări	garaje și parcaje publice cu condiția realizării de amenajări peisagere pentru atenuarea poluării și a efectului de insulă de căldură dat de suprafețele betonate sau pavate care să includă arbori, arbuști si gard viu perimetral de minim 1,20m. lucrări, construcții, și amenajări în zonele de protecție ale drumurilor publice, cu condiția ca acestea să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare, surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen), și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluenţă, siguranță); construții provizorii pe domeniul public, publicitate stradală, cu acordul administratorului drumului și cu respectarea perioadei limitate de amplasare

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalaţii, plantații sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară.
Caracteristici ale parcelelor	Conform cerinţelor tehnice specifice funcţiunii de bază.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Circulații și accesuri	Se vor respecta prevederile Capitolului CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE din prezentul Regulament Local de Urbanism.
Staționarea autovehiculelor	În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**8**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Regimul de înălțime a clădirilor	**P+1**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate publică
Spații libere și spații plantate	Suprafața existentă de spații verzi nu se va diminua; spațiile verzi se pot reconfigura în cadrul proiectelor de modernizare străzi; Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele sau în spaţiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat.
Împrejmuiri	Doar daca este cazul, se vor folosi împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**30%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

16. CĂI DE COMUNICAŢIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Căi de comunicaţie și transporturi**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Căi de comunicaţie și transporturi feroviare și amenajări aferente**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție. Prin lege este instituită o zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia. Zona de siguranța pentru infrastructura feroviara publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativa a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise	În zona de siguranța a infrastructurii feroviare este admisa numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite: a)Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (OG 12/1998 Art. 29 al (5) și OMT 158/1996 anexa 1) Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii. b)Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai ferate CFR SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cat și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii. c) muzeu CFR
Utilizări admise cu condiționări	Lucrările de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor: căi ferate industriale, lucrări hidrotehnice, traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel, subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
Utilizări interzise	în zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. în zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE: a)amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoarea roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară b)efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normala a traficului feroviar
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Circulații și accesuri	Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor
Staționarea autovehiculelor	Conform cerințelor specifice. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supraterane, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
Condiții de echipare	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

edilitară	publică
Spații libere și spații plantate	Spațiile neutilizate se vor amenaja cu vegetație joasă
Împrejmuiri	Doar daca este cazul, se vor folosi împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**30%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

17. ZONĂ CENTRALĂ

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă centrală**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Zonă centrală**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona centrală a municipiului, asa cum este ea delimitată in planșele de reglementări. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	instituții publice și de interes public; comerţ şi servicii; servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca faţadele orientate spre spaţiul public al străzilor principale, pieţelor sau scuarurilor să conţină la parter funcţiuni de interes public cu acces direct.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	toate constructiile noi se vor realiza pe baza de PUD sau PUZ în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții); se admite funcțiunea de locuire colectivă cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din totalul suprafeței construite desfășurate la nivel de parcelă; se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație), cu respectarea prevederilor prezentului regulament. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise parcaje individuale (garaje individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului; Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice in zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Învățământ - 20m Sănătate - 20m Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Pentru a fi construibile, parcelele libere din subzona ZC necesita elaborarea de PUZ, aprobat conform legii
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau insiruit. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. Atunci când exista minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția poate păstra alinierea existenta;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin ½ din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului; - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**18**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+4**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Aspectul exterior al clădirilor	clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; la construcţiile noi şi la refaţadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane; faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faţada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.
Spații libere și spații plantate	Se va asigura o suprafata minima de spatiu verde, astfel: - pentru constructii administrative - min. 15% din suprafata terenului - pentru constructii de cult - minim 40% din suprafata terenului - pentru constructii de invatamant - 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) - pentru constructii de sanatate - minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. - pentru alte functiuni si functiuni mixte - minim 20% din suprafata terenului Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc. pentru celelalte functiuni se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălţime din care maxim 0,60 metri soclu opac gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 metri. nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**2,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

18. ZONĂ MIXTĂ M

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă mixtă M**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona mixtă situată în zonă urbană constituită, în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia. Cuprinde zone adiacente străzii Laminoriștilor, străzii Gării, străzii George Coșbuc și la sud de Pârâul Racoșa care prezintă o mixitate funcțională ridicată. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	locuințe individuale și semicolective; locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. instituții publice și de interes public; comerţ şi servicii; servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca faţadele orientate spre spaţiul public al străzilor principale, pieţelor sau scuarurilor să conţină la parter funcţiuni de interes public cu acces direct.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație). Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități. Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construiri neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor). Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare. Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii). Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice in zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: Locuințe individuale înșiruite - 150mp Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Locuințe înșiruite - 10m Locuințe cuplate sau izolate - 12m Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 20m Sănătate - 20m Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
	În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale. Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.
	Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adaugă jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii. Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu înălţimea lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În cazul in care loturile se învecinează cu loturi aflate in subzonele Liu, LiuZCP sau UL, clădirile se vor retrage faţă de aceste limite cu o distanţă minimă egală cu înălţimea lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului; - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	de min. 10m.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul principal al programului (locuire). se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate invecinate, realizata cu materiale si tehnici contemporane faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faţada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice. evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.
Spații libere și spații plantate	Pentu locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei. Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m şi o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălţimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate functiuni de interes public, împrejmuirea sprea stradă poate sa lipsească sau sa fie doar decorativă.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,50**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

19. ZONĂ MIXTĂ UM

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă mixtă de urbanizare UM**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare. Cuprinde două zone foste industriale în interiorul intravilanului constituit și alte zone de urbanizare alcătuite majoritar din terenuri agricole neconstruite sau in unele zone cu terenuri construite răzleț și fără un plan de urbanism aprobat anterior. În zonele de urbanizare, autorizațiile de construire se elibereaza în majoritatea cazurilor pe bază de PUZ, prin care se reorganizează parcelarul astfel încât parcelele să devină construibile și se detaliază prevederile PUG referitoare la asigurarea drumurilor publice, asigurarea echipării edilitare și asigurarea suprefețelor destinate dotărilor publice. În cazul în care există parcele care respectă toate prevederile PUG și respectă toate cerințele PUG referitoare la asigurarea drumurilor publice, asigurarea echipării edilitare și asigurarea suprefețelor destinate dotărilor publice, conform plansei Reglementări Urbanistice - Zonificare și a planșei Reglementari Edilitare, se poate emite autorizația de construire fără necesitatea întocmirii de PUZ. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise	locuințe individuale și semicolective; locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. instituții publice și de interes public; comerţ şi servicii; servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; circulații carosabile și pietonale Se recomandă ca faţadele orientate spre spaţiul public al străzilor principale, pieţelor sau scuarurilor să conţină la parter funcţiuni de interes public cu acces direct.
Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru zonele destinate urbanizării, cele de restructurare / regenerare urbană, precum și cele de extindere a intravilanului este necesară realizarea, pe bază de documentații de urbanism aprobate conform legii, de operațiuni de reorganizare a parcelarului. Acestea pot prevedea modificarea poziției și geometriei parcelelor inițiale, diminuări ale suprafețelor acestora pe cauze de utilitate publică (asigurarea circulațiilor și acceselor, realizarea extinderilor de rețele de utilități pentru deservirea noilor parcele, dotări de utilitate publică, etc). La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare legale, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării echipării edilitare, a circulațiilor și acceselor, suprafețe de teren pentru dotări de utilitate publică (comerț, scoală, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceste suprafețe vor fi de minim 7.5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 30.000 și 150.000 mp, respectiv de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 150.000 mp.
	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice in zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: Locuințe individuale înșiruite - 150mp Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Locuințe înșiruite - 10m Locuințe cuplate sau izolate - 12m Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 20m Sănătate - 20m Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
	În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	public.
	Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adaugă jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă. Asigurarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, etc.) este obligatorie în zonele de urbanizare, pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Juridic. Prin PUZ se poate detalia amplasarea exactă și modul de trecere în domeniul public. În cazul în care se solicită autorizare directă, acest lucru se poate face doar dacă terenul nu este afectat de obiective de utilitate publică.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii. Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu înălţimea lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

parcelelor	nu mai puţin decât 5 m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului; - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**15**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+4**
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale si tehnici contemporane faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faţada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
Spații libere și spații plantate	Pentu locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei. Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m şi o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălţimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate functiuni de interes public, împrejmuirea sprea stradă poate sa lipsească sau sa fie doar decorativă. În cazul în care se doreste delimitarea unor părți din teren pentru apartamentele de la parter, împrejmuirea va avea maxim 1,20m, va fi transparentă și va putea fi dublată de gard viu
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**40%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,80**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

20. ZONĂ INSTITUŢII PUBLICE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă instituţii publice**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă instituţii publice**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Terenuri pe care există sau urmează a se construi instituții publice, dispersate in teritoriu. Pentru intervenţii cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcţionării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	institutii publice și de interes public echipamente de interes public spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; spații publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni și amenajări sportive; funcțiuni de agrement și loisir cu acces public. circulații carosabile și pietonale

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. Pentru instituţiile de învăţământ se admit clădiri de cazare în sistem internat. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități. Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construiri neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor). Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare. Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii). Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Conform programului
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim jumatate din inaltimea lor, dar nu mai putin de 5m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Staționarea autovehiculelor	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În construcţii destinate îngrijirii sănătăţii, comerţului, recreării şi divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**20**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+4**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
Spații libere și spații plantate	Se va asigura o suprafata minima de spatiu verde, astfel: - pentru constructii administrative - min. 15% din suprafata terenului - pentru constructii de cult - minim 40% din suprafata terenului - pentru constructii de invatamant - 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) - pentru constructii de sanatate - minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. - pentru alte functiuni si functiuni mixte - minim 20% din suprafata terenului Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
Împrejmuiri	Conform necesităților programului. În situația în care există, împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de elemente vegetale de tipul gardului viu.
Procentul maxim de ocupare a terenului	**35%**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

(POT)	
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

21. ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă comerț și servicii**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zone comerciale si de servicii din intravilanul municipiului, sau zone cu potential pentru aceste funcțiuni. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele sau grupuri de parcele dispersate, unele dintre ele cu potential in a deveni centre de cartier; Parcele cu funcțiuni productive în cadrul zonelor de locuit pentru care este necesară schimbarea funcțională; Zone localizate in apropierea acceselor in oraș cu potential pentru construirea de zone comerciale și de servicii de dimensiuni medii/ mari
Utilizări admise	funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) activități productive nepoluante; instituții publice și de interes public; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; spații publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic; funcțiuni de agrement și loisir cu acces public. circulații carosabile și pietonale
Utilizări admise cu condiționări	se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligatia realizarii de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie; toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite; zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari; în zona dintre aliniament și aliniere, sunt interzise desfășurarea de activități de producție și depozitare; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; sunt interzise orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: Comert, servicii, institutii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizari admise in zona - 500mp Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este: Comert, servicii, institutii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizari admise in zona - 15mp În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5 m de fata de aliniament.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri; Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate situate pe limita de proprietate doar dacă au funcțiuni similare. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zone/ subzone cu funcțiunea de locuire, clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri față de aceste limite. Această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În construcţii destinate îngrijirii sănătăţii, comerţului, recreării şi divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**14**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+3**
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.
Spații libere și spații plantate	Se vor asigura spaţii verzi plantate şi perdele vegetale de protecţie în proporţie minimă de 20% din suprafaţa parcelei. Fâşia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetaţie de talie medie şi înaltă în proporţie minimă de 50% din suprafaţă. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta si va avea o inaltime maxima de 1,80 m. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de gard viu sau plantații de protecție după caz.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**2,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

22. ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PE PARCELAR URBAN

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcelar urban**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona are un caracter rezidențial, predominant locuințe unifamiliale și semicolective cu regim mic de înălțime. Parcelarul este omogen, rezultat în urma operațiunilor de urbanizare, în general cu parcele ale căror laturi au o proporție mai mică de 1:3. Regimul de construire este izolat, aliniat la o latură laterală a parcelei, și mai rar cuplat sau înșiruit. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	locuinţe individuale şi semicolective mici cu maxim 4 unități locative, amplasate conform specificului strazii; echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mică de 100 mp; spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; accese pietonale și carosabile; modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente; garaje și parcaje pentru mașini, anexe locuințe; grădini; circulații carosabile și pietonale.
Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea propunerilor pentru obiectivele de utilitate publică și cu respectarea condiţiilor prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m). Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	suprafață mai mare de 100 mp se amplasează la o distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor învecinate și doar cu acordul vecinilor direcți. In cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente. Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale.
Utilizări interzise	sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; sunt interzise orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
Caracteristici ale parcelelor	Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulat următoarele condiții: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996); excepție fac parcelele de colț. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: Locuințe individuale înșiruite - 150mp Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Locuințe înșiruite - 10m Locuințe cuplate sau izolate - 12m Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 20m

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	Sănătate - 20m Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
	În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 10m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. Daca parcelele nu au dechidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior. Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau parcelele nu sunt construite, se va dispune izolat și se va retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m. Față de cealaltă latură clădirile se pot amplasa la distanța de 0,60m doar daca nu depășesc înălțimea de 5m măsurată la cornișă și respectă celelalte prevederi ale codului civil referitoare la fereastra de vedere. Orice

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	nivel în plus față de această înălțime se va retrage cu jumătate din înălțimea sa față de această limită, iar în cazul mansardelor, acestea vor avea panta acoperișului de maxim 60 grade. În funcție de parcelar, pe loturile cu deschidere la stradă mai mică de 12 m construcțiile vor putea fi alipite ambelor laturi sau doar uneia (locuințe înșiruite sau cuplate) pe baza de PUD; in cazul alipirii la ambele laturi, adâncimea calcanelor, măsurate de la aliniament, nu va putea depăși 15,0 m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult. În aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora sa nu depășească 10 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numarul de accese pentru functiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel: - alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte, conform Anexei 3 la prezentul regulament
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Aspectul exterior al clădirilor	Acoperişurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60 grade. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită sau profilată pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
Condiții de echipare edilitară	Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice. În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branşament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. 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. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafaţa totală. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.
Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m şi o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălţimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**35%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1**

PUG CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

23. ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona cuprinde: Ansamblul de arhitectură ”Colonia Maria” construit ca și locuințe pentru salaraiații Industriei Sârmei; Ansamblu de arhitectură locuințe cuplate, str. George Enescu și str. 9 Mai. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	Locuințe individuale și semicolective; Garaje și parcaje pentru mașini; Grădini; Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii; Circulații carosabile și pietonale.
Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).
Utilizări interzise	Sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulat următoarele condiții: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: - lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m pentru funcțiunea de locuire; respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 300mp pentru locuințe izolate sau cuplate; - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp pentru locuințe semicolective; Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv in cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate. În afara amprentelor cladirilor principale exisntete, se vor putea autoriza construcții retrase cu jumatate din înalțimea lor față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 3m
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**8**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+1**
Aspectul exterior al clădirilor	Acoperişurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45 grade. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor
Condiții de echipare edilitară	Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branşament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ. 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.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 40% de spații verzi plantate din suprafaţa totală. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.
Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de maxim 0,3 m şi o parte transparentă, după caracterul străzii. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente, cu înălţimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton sau din tablă, spre stradă sau spre limitele laterale și posterioare, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**35%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

24. LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE INAINTE DE 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Locuințe și funcțiuni complementare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite inainte de 1990 cu regim mediu de înălțime**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblurile de locuințe colective construite înainte de 1990 concentrează un număr mare de locuitori în condițiile unei densități mari, atât în zona centrală cât și în cartierul Blocuri. Calitatea locuirii, în special în cartierul Blocuri, este afectată de starea deficitară a fondului construit existent, a infrastructurii edilitare, și insuficiența dotărilor publice, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi publice de proximitate, de tipul parcurilor și grădinilor publice. Insuficiența dotărilor publice complementare locuirii a generat o concentrare de dotări de proximitate - magazine, gherete de desfacere a produselor, saloane de înfrumusețarea și cabinete medicale - în zonele de locuințe individuale cu regim mic de înălțime adiacente cartierelor precum și pe spațiul public. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți; Echipamente publice aferente zonelor de locuinţe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);. Funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare. Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosinţă privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii; Parcaje publice supra- / subterane multietajate;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente; funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii; piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale; amplasarea unităților de alimentație publică se admite doar în cadrul imobilelor cu alte funcțiuni decât cea de locuire și numai cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe plan orizontal şi vertical spaţiul supus schimbării, cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului; se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii. se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplsare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. lucrarile de eficientizare energetică sunt permise doar printr-un proiect unitar, care va viza minim o scară de bloc, pe toate nivelurile.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. E interzisă realizarea de noi locuinţe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții: - front la stradă de minumum 20m - suprafața minimă a parcelei - 1000 mp - adâncimea parcelei: min 30 m - acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5 metri În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate / desființate se va păstra aliniamentul clădirilor inițiale.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se vor retrage față de toate laturile cu minim jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri; În toate cazurile, cladirile noi se vor retrage cu minim inaltimea lor fata de ferestrele cladirilor de locuit de pe parcelele vecine; În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate/ desființate se va păstra amplrenta cladirilor inițiale.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile; Numarul de accese pentru functiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata; Reconfigurarea circulatiilor in zonele de locuire colectiva existenta va tine cont de toate prevederile de mai sus.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Aspectul exterior al clădirilor	clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; la construcţiile noi şi la refaţadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane; faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 15 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii. se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faţada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	În cadrul operatiunilor de regenerare urbana se vor mentine, îmbunătăți și extinde spațiile verzi exisntente. Indiferent de lucrarile de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie sa rămâna neschimbat sau mai mare față de situația inițială Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
Împrejmuiri	Amplasarea imobilelor și tipul de urbanism deschis nu prevede împrejmuiri. Se acceptă garduri vii de maxim 1,20m înălțime.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,50**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

25. LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE DUPĂ 1990 CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Locuințe și funcțiuni complementare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite după 1990 cu regim mediu de înălțime**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona de locuire colectivă constituită dupa 1990, situate în parcele izolate în cadrul intravilanului. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	locuințe individuale și semicolective; locuire colectivă instituții publice și de interes public; comerț şi servicii; servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente; circulații carosabile și pietonale

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație). Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele: Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate. Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități. Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construiri neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor). Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare. Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii). Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ Sunt interzise depozite exterioare de orice natură; Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice in zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: Locuințe individuale înșiruite - 150mp Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Locuințe înșiruite - 10m Locuințe cuplate sau izolate - 12m Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 20m Sănătate - 20m Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
	În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 10m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale. Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.
	Realinierea parcelelor și retragerile pentru modernizarea străzilor sau propunere de străzi noi este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri și modernizări/ propuneri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adaugă jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat, corespunzător profilului modificat al străzii. Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu înălţimea lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În cazul in care loturile se învecinează cu loturi aflate in subzonele Liu, LiuZCP sau UL, clădirile se vor retrage faţă de aceste limite cu o distanţă minimă egală cu înălţimea lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m; această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele: - alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului; - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	de min. 10m.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**15**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Regimul de înălțime a clădirilor	**P+3**
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul principal al programului (locuire). se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate invecinate, realizata cu materiale si tehnici contemporane faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat; acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei. se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faţada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice. evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.
Spații libere și spații plantate	Pentu locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei. Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori. Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m şi o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălţimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau imprejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente. În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate functiuni de interes public, împrejmuirea sprea stradă poate sa lipsească sau sa fie doar decorativă.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**30%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,20**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

26. LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE INAINTE DE 1970 CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Descriere	**Tip atribut**
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Locuințe și funcțiuni complementare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Ansambluri de locuințe colective construite înainte de 1970 cu regim mic de înălțime în zone construite protejate**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblu de arhitectură locuințe colective str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți; Echipamente publice aferente zonelor de locuinţe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);. Funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare. Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosinţă privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii; Parcaje publice supra- / subterane multietajate;
Utilizări admise cu condiționări	se admit reparaţii şi modificări interioare ale locuinţelor existente, cu condiţia ca acestea să se menţină în interiorul volumului existent al clădirii. se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplsare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi şi realizarea de noi locuinţe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Este interzisă schimbarea geometriei acoperișului. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public.
Caracteristici ale parcelelor	Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulat următoarele condiții: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: - lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Construcțiile vor respecta aliniamentul existent
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv in cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public Se recomandă ca în toate parcările amenajate să fie prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Se recomandă ca cel puțin 20% din locurile de parcare să fie prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+ 2**
Aspectul exterior al clădirilor	Acoperişurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45 grade. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branşament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ. 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.
Spații libere și spații plantate	În cadrul operatiunilor de regenerare urbana se vor mentine, îmbunătăți și extinde spațiile verzi exisntente. Indiferent de lucrarile de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie sa rămâna neschimbat sau mai mare față de situația inițială Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
Împrejmuiri	Se acceptă garduri vii sau transparente de maxim 1,20m înălțime.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**35%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,05**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

27. ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA DE URBANIZARE REZERVATĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă locuinţe şi funcţiuni complementare, Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcţiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcţiunilor de locuire.
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcţiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcţiunilor de locuire. Aceste zone se gasesc in afara teritoriilor constituite, grupate in trei zone mari, in nord-est, in vest si in sud. Ele au fost introduse în intravilan prin PUG 2012 și au fost extinse prin PUG 2026. Față de 2012 a existat o dezvoltare ușoară prin urbanizarea progresivă a mai multor terenuri sau prin densificarea unor loturi lungi, provenite din foste parcelări agricole sau rurale. În zonele de urbanizare, autorizațiile de construire se elibereaza în majoritatea cazurilor pe bază de PUZ, prin care se reorganizează parcelarul astfel încât parcelele să devină construibile și se detaliază prevederile PUG referitoare la asigurarea drumurilor publice, asigurarea echipării edilitare și asigurarea suprefețelor destinate dotărilor publice. În cazul în care există parcele care respectă toate prevederile PUG și respectă toate cerințele PUG referitoare la asigurarea drumurilor publice, asigurarea echipării edilitare și asigurarea suprefețelor destinate dotărilor publice, conform planșei Reglementări Urbanistice - Zonificare și a planșei Reglementari Edilitare, se poate emite autorizația de construire fără necesitatea întocmirii de PUZ. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	Locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 4 unitati locative pe parcelă Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; Accese pietonale și carosabile;

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

	Modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;
Utilizări admise cu condiționări	Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activităţii acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. In cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale. Se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu conditionari. Depozite exterioare de orice natură; 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 apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt: Locuințe individuale înșiruite - 150mp Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 1000mp Sănătate - 1000mp Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este: Locuințe înșiruite - 10m Locuințe cuplate sau izolate - 12m Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD Învățământ - 20m Sănătate - 20m Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.
	Realinierea parcelelor este obligatorie pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adaugă jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Asigurarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, etc.) este obligatorie în zonele de urbanizare, pe terenurile marcate în planșa de Reglementări Urbanistice

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	și planșa de Juridic. Prin PUZ se poate detalia amplasarea exactă și modul de trecere în domeniul public. În cazul în care se solicită autorizare directă, acest lucru se poate face doar dacă terenul nu este afectat de obiective de utilitate publică.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniament Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism. Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile în regim izolat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m. Față de cealaltă latură clădirile se pot amplasa la distanța de 0,60m doar daca nu depășesc înalțimea de 5m măsurată la cornișă și respectă celelalte prevederi ale codului civil referitoare la fereastra de vedere. Orice nivel in plus față de această înălțime se va retrage cu jumătate din înălțimea sa față de această limită, iar în cazul mansardelor, acestea vor avea panta acoperișului de maxim 60 grade. Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m. Clădirile în regim înşiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei. Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5 m.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile. Numarul de accese pentru functiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata In cazul parcelarilor noi, dimensionarea circulatiilor va tine cont de prevederile Cap. 8 si a Cap. 11 din prezentul regulament Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel: - alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului - alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă; pentru celelalte funcțiuni, se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 a prezentului regulament În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**
Aspectul exterior al clădirilor	la construcţiile noi şi la refaţadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane; faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea; tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin propunerea de soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, care se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz; În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite; Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Firidele de branşament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. 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. Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	și capacitatea clădirii.
Spații libere și spații plantate	Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafaţa totală. Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni, inclusiv zone de urbanizare, în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor (estimat) și un minimum de 5% spații verzi publice. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.
Împrejmuiri	Se vor respecta prevederile Subcapitolului 11.2 din prezentul regulament
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**35%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,7**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

28. ZONĂ INDUSTRIALĂ ŞI DE DEPOZITARE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă industrială şi de depozitare**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă unităţi industriale şi de depozitare situate în zone constituite, în curs de constituire sau în zone nou introduse in intravilan Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Principala zona industrială a municipiului este situata pe amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Câmpia Turzii, amplasament pe care in momentul de fața există zone retehnologizate și unde se menține producția, zone abandonate, zone cu construcții demolate, s.a.m.d. Pentru a se alinia standardelor actuale și pentru a-și folosi tot potențialul pe care terenul îl are, se recomandă ca pe amplasamentul fostului combinat să se inițieze un proces de regenerare. De la acest nucleu s-a extins zona industriala spre vest, catre limita cu municipiul Turda, tendința fiind de conturare a unei zone comune de producție Turda- Câmpia Turzii de-a lungul E60. Fosta fabrica de cărămidă, situata la nord de râul Arieș, este complet demolată si suportă noi investiții cu componentă de producție. Alte zone izolate cu caracter industrial e afla in nord si sud-vest. In sud, de-a lungul viitoarei centuri si in apropierea nodului de legatura cu autostrada a fost propusă o nouă zonă industrială prin introducerea mai multor parcele in intravilan.
Utilizări admise	funcțiuni industriale si de depozitare; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; funcțiuni de gospodărire comunală; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice; comerț, alimentație publică și servicii; accese pietonale și carosabile; spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție. circulații carosabile și pietonale

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligatia realizarii de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie; Învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat; Locuinte de serviciu, cu condiția deservirii personalului angajat; Zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor; Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia întocmirii de studii de impact; În cazul conversiei funcţionale este obligatorie identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari; Este interzisa construirea de locuințe; aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUZ; 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 apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț. Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 1000mp Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 500mp Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este: Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 20m Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 15mp În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	drumul public. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m; În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar constructii pentru control-acces, cabina portar cu inaltimea maxim de un nivel, împrejmuire si elemente de signalistică.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri; În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri; În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limită a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri; în zona rămasă liberă sunt interzise parcările, circulațiile sau depozitările exterioare; Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și numai cu acordul proprietarului vecin.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe; Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice și de trafic greu; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Staționarea autovehiculelor	Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea dovedită a realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei. Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 la prezentul regulament In apropierea accesului in incinta se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației specifice. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**17**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+4**
Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate; Faţadele posterioare/laterale şi anexele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

	faţada principală
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. Unitatile de productie vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale si sortare a deseurilor, in functie de specific. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau ale strategiei de dezvoltare a municipiului. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
	Se vor urmării normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. 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.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.
Împrejmuiri	Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta si va avea o inaltime maxima de 2,20m Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**70**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,50**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

29. ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ CIMITIRE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă gospodărire comunală cimitire**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Zonă gospodărire comunală cimitire**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Doua terenuri cu destinația de cimitir sunt amplasate pe strada Gradinilor și unul la nord de aceasta strada. Cimitirul situat relativ central, pe strada Gh. Barițiu este propus spre clasare. La sud, exista cimitirul de pe strada Republicii. Nu sunt propuse terenuri noi pentru această funcțiune.
Utilizări admise	- cimitire; - construcţii şi amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare); - circulaţii carosabile şi pietonale; - parcaje; - plantaţii; - pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.
Utilizări admise cu condiționări	La alocarea suprafețelor aferente locurilor de veci se urmăresc în mod expres reglementările naționale și locale cu privire la dimensiunea minimă aplicabilă, inclusiv a suprafețelor necesare asigurării accesului și mentenanței. Desfiinţarea şi schimbarea destinaţiei unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare şi după strămutarea tuturor osemintelor; Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Depozite exterioare de orice natură. Lucrări sau activități ce pot produce poluare sau disconfort care să afecteze vecinătățile. 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 apelor meteorice. Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.
Caracteristici ale parcelelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage 10m de la aliniament.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage față de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu minim 10m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului; Accesul către capelele mortuare se va asigura din căi de circulație de minim 3.5 metri lățime;
Staționarea autovehiculelor	Locurile de parcare vor fi asigurate în incintă și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare; Se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	8 m Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe,turle;
Regimul de înălțime a clădirilor	P+1 Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe,turle;
Aspectul exterior al clădirilor	Se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare. Pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale.
Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare; În cadrul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă şi spaţii de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri;

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Se vor asigura spații verzi plantate în proporție de minim 25% din suprafața parcelei. Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală. Între șirurile de morminte și împrejmuirea cimitirului se va prevedea în mod obligatoriu o fâșie liberă de minim 10,0 m. Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii; Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 20% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 200 m. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele sau în spaţiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat.
Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 2,00 metri; Se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**20%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,40**

PUG CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

30. ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ SALUBRITATE ȘI PIEȚE

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zonă gospodărire comunală salubritate include stația de epurare situată in sudul municipiului și imobilele Supercom. Zonă gospodărire comunală piețe cuprinde Piața Unirii si Târgul.
Utilizări admise	birouri autonome; incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică; transport public urban; piețe comerciale; salubritate (groapa de gunoi, autobaza serviciului de salubritate, platforme betonate pentru dejecţii animaliere, bazine impermeabile vidanjabile, platforme betonate şi construcţii provizorii pentru depozitarea temporară a deşeurilor menajere: 1 mp / locuinţă unifamilială şi 1 mp / 3 apartamente, groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină); întreţinerea spaţiilor plantate
Utilizări admise cu condiționări	Fără precizări.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale	Fără precizări.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

parcelelor	
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.
Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
Staționarea autovehiculelor	Staţionarea autovehiculelor se va asigura în incintă şi va fi prevăzut minim un arbore la 4 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**12**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+1**
Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare. Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deşeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile şi va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacităţi adecvate de sortare şi depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deşeuri predominant organice, biodegradabile etc.). Metodele şi tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice şi periculoase se depozitează şi se neutralizează numai în condiţiile stabilite conform reglementărilor în vigoare. Depozitele de deşeuri urbane, controlate, instalaţiile de compostare a deşeurilor organice şi biodegradabile, instalaţiile de incinerare trebuie proiectate, construite şi administrate, astfel încât să se realizeze condiţii de împiedicare a eliminării şi diseminării poluanţilor în mediul natural: sol, ape de suprafaţă / subterane, aer. În instalaţiile de compostare a deşeurilor organice biodegradabile se va evita prezenţa substanţelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiţii de colectare separată a acestui tip de deşeuri. Gazele de fermentare şi apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează şi se dirijează spre instalaţii adecvate de tratare şi neutralizare.
Spații libere și spații plantate	Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii; Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 20% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei; Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 200 m. Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală.
Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1.8 metri. Se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**50**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**1,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

31. SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE AGREMENT

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă spaţii verzi, sport şi agrement**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă spații verzi cu rol de agrement**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi cu rol de agrement cuprinde spațiile verzi publice și cu acces public general din interiorul intravilanului. Amenajarea sau reamenajarea spaţiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialişti în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007) Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. (Art. 11 (3), Legea 24 / 2007) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. În zonele de urbanizare amplasarea spațiilor verzi nu este fixă, putând fi modificată prin PUZ, fără modificarea suprafaței.
	Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective: a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor; b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții; c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi; d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor; e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație; f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Art. 7, Legea 24 / 2007)

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise	spații verzi și plantate, publice; plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; funcțiuni și amenajări sportive cu suprafete de joc permeabile; funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
Utilizări admise cu condiționări	Se admit funcţiuni de loisir public, cu condiţia ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depăşească 10%. Construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia de a nu afecta calitatea şi integritatea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor şi de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcţiilor temporare, spaţiile libere vor fi readuse la starea iniţială. Construcţiile şi instalaţiile temporare se vor demonta şi îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Toate clădirile vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului cu funcțiune de spațiu verde.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Toate clădirile se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului cu funcțiune de spațiu verde;
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.
Circulații și accesuri	Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreţinerii amenajărilor şi construcţiilor sau pentru situaţii de urgenţă. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Staționarea autovehiculelor	Circulațiile, platformele și parcările vor fi incluse în cei 10% ai procentului de ocupare a terenului. Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**6**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P**
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul şi arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
Spații libere și spații plantate	Spatiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafata terenului. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Împrejmuiri	Dacă nu exista alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar pot fi separate fie de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu Se interzice utilizarea policarbonatului.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**10**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,1**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

32. SUBZONĂ SPAȚII VERZI PENTRU INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ ȘI AGREMENT

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă spaţii verzi, sport şi agrement**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și agrement**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement cuprinde spațiile verzi atât publice cât și private care au funcțiuni sportive și de agrement. Utilizarea *Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement* este definitivă şi nu poate fi modificată prin PUZ (Art. 18(5), Legea 24/2007). Amenajarea sau reamenajarea spaţiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007) Amenajarea şi organizarea spaţiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentaţii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcţiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spaţii publice existente, se va face pe baza unor documentaţii de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	spații verzi și plantate, publice; plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; funcțiuni și amenajări sportive cu suprafete de joc permeabile; funcțiuni de loisir cu caracter tematic;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări admise cu condiționări	Funcțiunile și amenajările sportive cu suprafete de joc impermeabile, parcarile, aleile si accesele, alaturi de constructii (POT max. 30%) vor ocupa maxim 70% din suprafata terenului; Sunt permise construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia de a nu afecta calitatea şi integritatea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor şi de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcţiilor temporare, spaţiile libere vor fi readuse la starea iniţială. Construcţiile şi instalaţiile temporare se vor demonta şi îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate. În cazul perdelelor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție; Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Conform program
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile, inclusiv anexele, chioscurile, etc. vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile, inclusiv anexele, chioscurile, etc. se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limita construcțiilor din zonele respective va fi de minim 15,0 metri.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform program

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Circulații și accesuri	Circulațiile, platformele și parcările, alaturi de constructii si terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafata terenului Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: -alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime -alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m lăţime; -alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lăţime; Se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale; Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubrizare/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie; Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri; Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizatărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. Cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**20**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**
Aspectul exterior al clădirilor	Conform program

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
Spații libere și spații plantate	Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.
Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă și de pe limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi transparente, cu înălţimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu; se interzice utilizarea policarbonatului.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**30%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,50**

33. SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE APE

Descriere	**Tip atribut**
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă spaţii verzi, sport şi agrement**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona spațiilor verzi cu rol de protecție ape cuprinde spațiile verzi adiacente cursurilor de apă care se constituie ca parte a infrastructurii verde-albastre la nivel teritorial și intravilan. Utilizarea *Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape* este definitivă şi nu poate fi modificată. (Art. 18(5), Legea 24/2007) Amenajarea și organizarea de noi spații verzi cu caracter public, parte a infrastructurii verde-albastre, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice multidisciplinare care să stabilească soluții bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru atenuarea riscului de inundație, amenajarea peisagistică a terenurilor și măsuri pentru conservarea și creșterea biodiversității.
Utilizări admise	Împăduriri. Amenajări ale spaţiului public, alei pietonale şi ciclistice, lucrări de modelare a terenului, transplanturi de sol fertil, luciuri de apă pentru retenție. Lucrări de reconstrucție ecologică ce au în vedere decontaminarea prin metode de fito-remediere și creștere a biodiversității. Soluțiia bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru atenuarea riscului de inundații. Lucrări hidrotehnice.
Utilizări admise cu condiționări	Terenuri de sport cu condiția ca acestea să fie permeabile la apă.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrările ce au ca scop impermeabilizarea malurilor prin ziduri de beton sau de altă natură.
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și	Fără precizări

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

posterioare ale parcelelor	
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Circulații și accesuri	
Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
Spații libere și spații plantate	Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetaţiei înalte mature parte a vegetației ripariene adiacente cursurilor de apă este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor care traversează zona. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta minimum trei puieți din acceeași specie, având prioritate puieții arborelui respectiv, care pot fi transplantați.
Împrejmuiri	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**0%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,00**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

34. SUBZONĂ SPAȚII DE AGREMENT ȘI SERVICII

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Alte zone definite de specificul teritoriului**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Subzonă spații de agrement și servicii**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona cuprinde spații verzi de agrement și servicii pe teritoriul cărora pot fi dezvoltate unități de turism și servicii pe terenuri proprietate privată. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
Utilizări admise	spații verzi și plantate; plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; funcțiuni și amenajări sportive cu suprafete de joc permeabile; funcțiuni de loisir cu caracter tematic; funcțiuni turistice.
Utilizări admise cu condiționări	Funcțiunile și amenajările sportive cu suprafete de joc impermeabile, piscinele, parcarile, aleile si accesele, alaturi de constructii (POT max. 30%) vor ocupa maxim 70% din suprafata terenului; Sunt permise construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia de a nu afecta calitatea şi integritatea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor şi de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcţiilor temporare, spaţiile libere vor fi readuse la starea iniţială. Construcţiile şi instalaţiile temporare se vor demonta şi îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Caracteristici ale parcelelor	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime: asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu. posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice Suprafetele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt: pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 500mp Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este: pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 15mp În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public. Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. Daca parcelele nu au dechidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situațiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior. Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile vor fi dispuse în regim izolat și se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m. Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5 m. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limită a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
Circulații și accesuri	Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreţinerii amenajărilor şi construcţiilor sau pentru situaţii de urgenţă. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces. Circulațiile, platformele și parcările, alături de construcții și terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafata terenului. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: -alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime -alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m lăţime; -alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lăţime; Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubrizare/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie; Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizatărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În cadrul parcărilor cu mai mult de 10 locuri de parcare, cel puțin 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute cu puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice sau vor permite instalarea acestora.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**20**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P+2**
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul şi arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
Spații libere și spații plantate	Suprafata de spatiu verde va fi de minim 30% din suprafata terenului; în aceasta suprafață nu sunt incluse terenurile de jos impermeabilizate sau piscinele. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.
Împrejmuiri	Terenurile pot fi imprejmuite cu garduri transparente sau gard viu de maxim 2,20m inaltime. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu de inaltime necesara asigurarii sigurantei jocului.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**30%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,60**

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

35. ZONĂ DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	**Zonă de reconstrucție ecologică**
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	**Zonă de reconstrucție ecologică**
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zonele de reconstrucție ecologică cuprind terenuri degradate și neproductive care anterior au fost utilizate pentru depozitarea deșeurilor municipale (fosta rampă de gunoi), a deșeurilor industriale (fosta haldă de steril), și terenuri dezafectate pe teritoriul cărora s-au desfășurat activități industriale (parțial fosta fabrică de cărămidă). Acestea constituie rezerve de teren care, în urma reconstrucției ecologice, urmează a fi integrate în cadrul rețelei locale de infrastructură verde - albastră (fosta rampă de gunoi și fosta haldă de steril), sau redate circuitului agricol (parțial fosta fabrică de cărămidă). Amenajarea și organizarea de noi spații verzi, parte a infrastructurii verde-albastre, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice multidisciplinare care să stabilească gradul de contaminare a solului, a pânzei freatice, etc. și lucrările necesare pentru refacerea ecosistemelor acvatice și terestre afectate.
Utilizări admise	Împăduriri; Lucrări de reconstrucție ecologică ce au în vedere decontaminarea prin metode de fito-remediere și creștere a biodiversitățiiȘ Soluțiia bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru remedierea contaminării și a celorlate probleme puse de condițiile din sit.
Utilizări admise cu condiționări	După eliminarea contaminării solului și a pânzei freatice, sunt permise: amenajări ale spaţiului public, alei pietonale şi ciclistice, lucrări de modelare a terenului, transplanturi de sol fertil, luciuri de apă pentru retenție. funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public; funcțiuni și amenajări sportive cu suprafete de joc permeabile la ape; funcțiuni de loisir cu caracter tematic;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform PUZ sau PUD.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform PUZ sau PUD.
Circulații și accesuri	Conform PUZ sau PUD.
Staționarea autovehiculelor	Conform PUZ sau PUD.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	**6**
Regimul de înălțime a clădirilor	**P**
Aspectul exterior al clădirilor	Conform PUZ sau PUD.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Spații libere și spații plantate	Spatiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafata terenului.
Împrejmuiri	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	**10%. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	**0,1**

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA V : PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

36. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

36.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, mărăciniș, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, sere, solarii răsadnițele și altele asemenea), terenuri vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole.

Pajiștile permanente, denumite în continuare pajiști, sunt suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, folosite pentru producția de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puțin 5 ani în sistemul de rotație a culturilor și care sunt utilizate pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu. În categoria pajiști sunt cuprinse, pe lângă altele, și pășunile împădurite cu consistență mai mică de 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupata efectiv de vegetația forestieră.

Fâneața reprezintă suprafața agricolă înscrisă în actele de proprietate cu aceasta categorie de folosință care, conform practicii agricole locale, este destinată recoltării prin cosire de plante erbacee furajere pentru animale.

36.2. UTILIZĂRI ADMISE

Terenurile agricole din teritoriul administrativ se supun prevederilor Art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază PUZ pentru introducere terenului în intravilan, de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică. Zonele de protecție instituite prin studiile amintite pentru aceste investiții nu vor afecta suprafața intravilanului.

Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicație și a celor de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare) se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole.

Pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a şi a V-a de calitate sunt admise următoarele:

Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, cu suprafață maximă– de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spatii menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor agricole). În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent; Amplasarea acestor anexe se va face la minim 10,0

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

metri de oricare dintre limitele terenului iar suprafața anexelor însumate pe o parcelă nu va depăși 0,5% din suprafața terenului pe care este amplasată;

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;

Lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă pentru activități agricole.

36.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuințe;

Exploatările de carieră, exploatările de agregate minerale din terasă și alte tipuri de exploatații de suprafața cu condiția realizării, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, lucrări de consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și cu condiția ca după închiderea exploatărilor să se realizeze taluzări cu panta maximă de 30% și plantări sau să se creeze bazine piscicole;

Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatărilor mai sus amintite care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM;

În cazul în care gropile rezultate în urma exploatărilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatări se vor umple cu materiale, acestea trebuie să fie nepoluante;

Pentru stațiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce în intravilan cu destinația unități industriale și depozitare (după elaborarea unei documentații PUZ);

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, Parcuri Naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apa, care se pot realiza în baza unei autorizații de construire.

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor. Prin excepție de la aceasta regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

a) amplasarea de construcții care deservesc activități agricole;

b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare susținerii acestora;

c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze bună exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauza de utilitate publică, republicată; d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

e) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994, republicată;

f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Excepțiile prevăzute se realizează cu obligația ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol.

36.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții;

Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;

Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

37. ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

37.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,0 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

37.2. UTILIZĂRI ADMISE

Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;

Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;

Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.

Spații verzi amenajate;

Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

37.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.);

Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);

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;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept sa se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât sa se evite:

Modificarea dinamicii scurgerii apelor;

Întreruperea scurgerii apelor subterane.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,0 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ţine cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural; zona de protecție este suprafața de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100,0 m în localități urbane, 200,0 m în localități rurale și 500,0 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

37.4. UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;

amenajări de şantier abandonate;

platforme cu suprafețe deteriorate;

construcții degradate;

terenuri lipsite de vegetație;

gropi de acumulare a apelor meteorice

depozite de deşeuri etc.

Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

38. ZONA TERENURILOR FORESTIERE

38.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Zona terenuri forestiere cuprinde: pădure; terenuri destinate împăduriri; terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică; albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, în sensul Legii 46 din 2008 republicată și actualizată Codul Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafața de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva.

Se instituie zona de protecție față de liziera pădurii de 50,0m, conform Cod Silvic. Pentru investiții în această zona se va solicita avizul Romsilva, conform legii. Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.

38.2. UTILIZĂRI ADMISE

Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aproba de organul silvic județean, până la 1,0 ha, de Ministerul Apelor, pădurilor și protecției Mediului, pentru terenurile în suprafața de până la 100,0 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc aceasta suprafața.

Solicitările de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute de lege, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de Regia națională a pădurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, se aproba de:

a) conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, pentru suprafețe de până la 10,0 ha, cu posibilitatea delegării de competență conducătorilor subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, până la suprafața de 1 ha;

b) Guvern, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, pentru suprafețe de peste 10,0 ha.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri forestiere sunt obligați sa ia masuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

Se va asigura accesul din drumurile publice sau forestiere;

Toate elementele constructive se vor integra în peisaj;

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor forestiere admise va fi P+M, înălțimea– maximă admisă nu va depăși 5,0 m la cornișă și 8,0 m la coamă;

Volumele vor fi simple, materialele vor fi naturale (piatră, lemn, tencuieli în culori care se integrează în peisaj);

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi integrate în peisaj, transparente sau semitransparente.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

38.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate și ale Romsilva.

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. Prin excepție, este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal. Categoria obiective sociale nu include locuințe și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal și respectând următoarele condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

- construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

- suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200,0 mp.

d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";

e) Rețele de surse de apă potabila și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;

f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.

Compensarea prevăzută la aliniatele anterioare se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

38.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, în afara situațiilor excepționale, pentru întreținere, exploatare și cultură forestieră, caz în care se va dezafecta o suprafață cât mai mică din fondul silvic (Art. 5, RGU).

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic, a obiectivelor de utilitate publică de interes național (obiective militare, lucrări majore de infrastructură pentru transport și echipare tehnico-edilitară de interes național) și cu respectarea prevederilor legale;

39. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

39.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Prevederile prezentei zone funcționale, cu excepția celor privind modificarea încadrării în altă zonă funcțională, sunt cu titlu de recomandare.

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea zonei funcționale fiind menținute localizările existente în prezent.

Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor prezentului regulament. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - acolo unde este posibil se vor aplica prevederile prezentului Regulament.

39.2. UTILIZĂRI ADMISE

Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

terenuri aferente unităților cu destinație specială;

se admite conversia funcțională a terenurilor în baza PUZ;

39.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Fără precizări.

39.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Fără precizări.

40. RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

PARTEA VI : ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

ZRS (ZONĂ DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ)	STUDII/ AVIZE/ PRESCRIPȚII NECESARE:
ZRS05 - Ansambluri categoria A	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Ansambluri categoria B propuse	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Monumente categoria A	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Monumente categoria B	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Monumente categoria B propuse	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Parcele monumente istorice	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - Situri arheologice	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS05 - zonă de protecţie monumente istorice (existente) şi situri arheologice	conform capitolului 5 din prezentul RLU
ZRS07 - Limita zonei centrale	
ZRS09 - zonă de risc la inundaţii - t10	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de zona de risc
ZRS09 - zonă de risc la inundaţii - t100	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de zona de risc
ZRS09 - zonă de risc la inundaţii - t100cc	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	impuse de zona de risc
ZRS10 - zonă de protecţie - zonă aflată permanent sub ape (lacuri naturale, lacuri de acumulare, cursuri de apă)	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile subzonei A
ZRS10 - Zonă de protecție hidro-geologică	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu
ZRS12 - zonă protecţie construcţii şi reţele tehnico-edilitare - protecție diguri	AVIZE: Aviz Apele Române, Aviz Mediu
ZRS13 - zonă de siguranţă şi zonă de protecţie căi de comunicaţii - circulaţii feroviare	AVIZE: AvizCFR PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori, conform capitolului 4.3 din prezentul RLU
ZRS14 - zonă de siguranţă şi zonă de protecţie căi de comunicaţii - circulaţii rutiere	PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori, conform capitolului 4.3 din prezentul RLU
ZRS19 - zonă de protecție sanitară - stația de epurare	AVIZE: Aviz Mediu
ZRS20 - zonă de regenerare urbană	PRESCRIPȚII: Intervențiile in zonele de regenerare urbană se vor face pe bază de PUZ
ZRS21 - zonă de restructurare urbană	PRESCRIPȚII: Intervențiile in zonele de restructurare

PUG CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

	urbană se vor face pe bază de PUZ
ZRS22 - obiective de utilitate publică	PRESCRIPȚII: Interdictie de construire pana la transferul terenului in domeniul public
ZRS24 - zonă de protecţie reţele de apă	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori
ZRS25 - zone de protecţie transport şi alimentare cu energie electrică - LEA 20kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori
ZRS25 - zone de protecţie transport şi alimentare cu energie electrică - LEA 110kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori
ZRS25 - zone de protecţie transport şi alimentare cu energie electrică - LEA 220kV	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori
ZRS26 - zonă de protecţie reţele de canalizare şi ape uzate	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

	avizatori
ZRS27 - zonă de protecţie transport şi alimentare cu gaze naturale	AVIZE: Avizul operatorului de rețea PRESCRIPȚII: Se vor respecta prevederile și restricțiile impuse de legislația în domeniu și de avizatori
ZRS32 - zone construite protejate	conform capitolului 5 din prezentul RLU

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

ANEXA 2 la Regulamentul General de Urbanism al municipiului Câmpia Turzii
GLOSAR DE TERMENI

Accesul direct – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți *(G.M – 007 – 2000).*
Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă *(G.M – 007 – 2000).*
Adăpost agricol - reprezintă anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole și care, conform Legii 50 sunt încadrate la construcții cu caracter provizoriu. În interpretarea prezentului Regulament, acestea sunt construcțiile cu regim de înălțime Parter (în afara situațiilor justificate din punct de vedere al tehnologiilor de exploatare), utilizate de lucrători agricoli, situate în zone izolate în extravilan și menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale. Se vor putea utiliza și drept spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole cu condiția ca aceste amenajări să nu utilizeze materiale și soluții tehnice cu caracter definitiv (fundații din beton, zidărie de cărămidă, etc).
Nu pot fi realizate adăposturi agricole cu scopul de locuințe de vacanță sau definitivă, și nu vor putea fi realizate astfel de construcții în intravilanului delimitat prin prezenta documentație.
Acest construcții provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate.
Amplasarea adăposturilor agricole va trebui sa respecte condițiile de amplasare din prezentul regulament.
Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)*(G.M – 007 – 2000).*
Aeroporturile – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public) *(G.M – 007 – 2000).*
Albia minoră - suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturală a apelor *(G.M – 007 – 2000).*
Albia majoră - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă *(G.M – 007 – 2000).*
Aliniament – reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construita "la aliniament" daces este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu acesta.
Alinierea clădirilor – reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non-aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului. Balcoanele și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă din suprafața fațadei specificată pentru fiecare tip în parte, în cadrul prezentului Regulament. Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG și indicate în Regulament să planșele aferente.
Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă *(G.M – 007 – 2000).*
Anexe gospodărești – reprezintă construcțiile provizorii sau definitive situate în curtea gospodăriilor individuale care servesc activităților specifice și complementare locuirii. În categoria anexelor gospodărești sunt cuprinse: bucătării de vară, adăposturi pentru animale în conformitate cu normele locale, pătule, magazii, depozite, garajele, sere, solarii, piscine și alte construcții complementare locuirii. Suprafața acestora nu poate depăși 50% din POT-ul aplicabil zonei în care este încadrat lotul și vor respecta retragerile față de limite impuse de prezentul regulament.
Așezare informală - reprezintă gruparea de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care nu au niciun drept de proprietate asupra imobilelor pe care le ocupă. Acest tip de utilizare a suprafețelor de teren vor face obiectul demersurilor autorității locale în identificare de soluții

REGULAMENT LOCAL - VARIANTA DRAFT

pentru îmbunătățirea condițiilor de trai ale ocupanților, prin lucrări de infrastructură de utilități sau identificarea de posibilități de relocare în condițiile legale ale ocupanților acestor așezări.

Balcon – Element arhitectural deschis pe 3 laturi, acoperit sau descoperit, realizat în consolă față de planul fațadei, la etajele superioare ale clădirilor, și care asigură comunicarea spațială a încăperilor unei clădiri cu exteriorul. În funcție de specificul zonei și numai dacă este precizat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de balcoane în consola peste spațiul public al trotuarului. Retragerea construcțiilor fata de aliniament, limitele laterale și posterioare nu include și balcoanele; acestea trebuie sa respecte însă servitutea de vedere conform codului civil și vor fi luate în calcul în cazul studiilor de însorire. Balcoanele vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 60% din suprafața fațadei.

Bovindou – Fereastră, uzual ornamentală, de dimensiuni mari, proeminentă în planul fațadei, după un plan curb sau poligonal și permițând astfel un unghi de vizibilitate mai mare asupra exteriorului și aport suplimentar de lumină în spațiile interioare. În funcție de specificul zonei și numai dacă este specificat prin regulamentul local de urbanism se acceptă realizarea de bovindouri la etajele superioare ale clădirilor, în consola peste spațiul public al trotuarului. Bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m, și vor putea ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia *(G.M – 007 – 2000).*

Construcții cu caracter provizoriu (temporare) – reprezintă construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de Construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițiala (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, totemuri, signalistică, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Construcțiile provizorii amplasate în extravilan vor avea o valabilitate de maxim 5 ani, după care acestea vor trebui desființate sau reautorizate. Pentru construcțiile provizorii amplasate în intravilan perioada maxima de valabilitate se va stabili în funcție de caracterul fiecărei construcții în parte.

Conformarea și amplasarea clădirilor :

izolate – clădiri amplasate distinct, retras de oricare din laturile lotului pe care îl populează; pot exista mai multe imobile izolate pe același lot.

cuplate – clădiri amplasate alipit câte două, pe una din limitele laterale dintre două loturi.

înșiruite (front continuu) – clădiri amplasate pe întreaga lățime a loturilor: în sensul prezentului regulament.

Coridor ecologic reprezintă zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice *(OUG 57/2007)* și asigură o continuitate a peisajului natural în interiorul zonelor antropizate. În sensul prezentei documentații coridoarul ecologic este denumit și **fâșie de protecție în lungul cursului de apă**.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor *(DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare sau prin studii de impact întocmite conform legii, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului *(G.M – 007 – 2000).*

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor *(G.M – 007 – 2000).*

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decat sistemul de utilități publice, aparținand domeniului public sau privat al uniăților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utiliate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de invățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Dotări aferente zonelor de locuințe - funcțiuni cuprinse în cadrul zonelor de locuire, amplasate în imobilele de locuințe sau distinct, pe parcelele alocate imobilelor de locuințe, cu acces direct pentru locuitorii zonei și contribuie la deservirea zonelor din proximitatea lor cu servicii de proximitate (enumerare neexhaustivă):

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Funcțiuni de sănătate de dimensiuni mici și medii - cabinete medicale, laboratoare individuale de tehnică dentară;
- Cabinete de medicină veterinară;
- Birouri ale profesiilor liberale - birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, IT;
- Alimentație publică - cu condiția respectării orelor de liniște și limitarea programului de funcționare, conform prevederilor regulamentelor locale specifice.
- Funcțiuni de cultură - ateliere de artă, studiouri fortografice,
- Alte funcțiuni de prestări de servicii și de deservire a locuirii - detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Birouri de prestări de servicii
- Aceste funcțiuni, atunci când sunt amplasate în cadrul imobilelor de locuințe vor putea ocupa cel mult nivelul Parter și primul Etaj, cu condiția să dispună de acces distinct față de funcțiunea de locuire.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – reprezinta ansamblul de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice prin care sunt asigurate serviciile publice de gospodărie comunală*(OUG 142/2008).*

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.*(G.M – 007 – 2000)*

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Extravilanul localității – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Funcțiunile (urbane) – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare *(G.M – 007 – 2000)*. În sensul prezentului Regulament, funcțiunea alocată unei zone sau parcele constituie ansamblul de parametrii de ordin de folosință, indicatori urbanistici, modalități de deservire cu utilități, acces, pe loturi aflate în proprietate publică sau privată.

Funcțiuni de interes public – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară. (comerț, servicii cu acces public, alimentație publică, cultură, dotări etc)

Garaj – construcție anexă destinată adăpostirii autovehiculului personal - aceasta va fi în mod obligatoriu amplasată pe lotul pe care este amplasată locuința utilizatorului.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării

DOCUMENTAȚIE TURZII-VARIANTA DRAFT

durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar *(G.M – 007 – 2000).*

Interdicție de construire (*non-aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbană durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă *(Legea 350/2001).*

Intravilanul localității – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (*Legea 350/2001*).

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate *(G.M – 007 – 2000).*

Locuință individuală – în sensul prezentului regulament, reprezintă unitatea funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, avand acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singurăgospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – în sensul prezentului regulament, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atat proprietăți comune cat și proprietăți individuale.

Locuințe semicolective – în sensul prezentului regulament, reprezintă un grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având accese distincte pentru fiecare unitate locativa și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucarnă – În sensul prezentului regulament, lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streșini de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streașină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșini clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. *(Primăria Municipiului Sibiu)*

Mansardă (prescurtat: M) – Conform dicționarelor și a bibliografiei de specialitate (așa cum a fost definită de arh. François Mansart). Mansardă (prescurtat M): spațiul funcțional curpins între învelitoare și ultimul nivel întreg al unei clădiri, care respectă cerințele de siguranță protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

DOCUMENTAȚIE - VARIANTA DRAFT

Prin termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat în volumul acoperișului.
Se acceptă respectarea următoarelor condiții suplimentare:

- Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2m pentru o lungime a streșini de 8 m.
- Realizarea (cuplarea) unor lucarne pe o lățime mai mare de 2 m este interzisă.
- În dreptul lucarnelor nu este admisă întreruperea streșini clădirii, iar retragerea peretelui frontal față de peretele clădirii astfel încât planul care unește cornișa superioară a lucarnei cu cea a nivelului neretras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea *(Legea 50/1991).*

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află *(P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).*

Nivel retras (prescurtat "R") – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la fațadele clădirii orientate către aliniament, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel neretras cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel neretras.

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: : prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (legea 33/1994).. *(Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)*

În scopul echipării cu infrastructură de transport, tehnico-edilitară, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu, stabilite ca necesare, prin documentațiile strategice aprobate conform prevederilor legale de către autoritățile locale, în baza prevederilor acestora, precum și a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor putea stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice inițiatoare ale planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG.

În acest sens, autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local sau alte entități abilitate ale administrației locale, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ de introducere în intravilan, contracte de urbanizare sau restructurare urbană, referitoare la modurile de finanțare a infrastructurii prevăzute la aliniatul anterior sau la diminuarea suprafețelor de teren în scopul realizării obiectivelor de utilitate publica.

Conform prevederilor legislației aplicabile, și în sensul prezentului Regulament, dotări (obiective) de utilitate publică constituie inclusiv:

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval; 22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019

SOCOTAM TURZII - VERSIUNE DRAFT

b) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare, pentru ciclişti, a drumurilor de interes național, județean și local;

c) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, respectiv construcţiile hidrotehnice și lucrările anexe, acumulările de apă permanente și nepermanente, cantoanele de exploatare, digurile de apărare împotriva inundaţiilor, construcţiile și instalaţiile hidrometrice, instalaţiile de determinare automată a calităţii apei, lucrările de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, canalele și derivaţiile hidrotehnice, staţiile de pompare, precum și alte construcții hidrotehnice realizate pe ape, lucrări de renaturare, reabilitare zone umede și asigurarea conectivităţii laterale;

d) lucrările de interes național, regional și local pentru realizarea, dezvoltarea producerii, transportului și distribuţiei de energie electrică, transport și distribuţie de gaze naturale, a extracţiei de gaze naturale, lucrările de dezvoltare, modernizare și reabilitare a Sistemului național de transport al ţiţeiului, gazolinei, etanului, condensatului;

e) lucrări de interes național, regional și local pentru administrarea, exploatarea, întreţinerea și dezvoltarea telecomunicaţiilor speciale, inclusiv a infrastructurii necesare funcționării acestora;

f) lucrările de realizare a sistemului național al perdelelor forestiere de protecţie, precum și lucrările de împădurire a terenurilor degradate.

g) lucrările de interes public de construcție, reabilitare și modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, aducţiunilor, inclusiv a staţiilor de captare și tratare, a infrastructurii de apă uzată și lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a staţiilor de epurare;

h) lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învăţământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora; (Ordonanța de urgență 86/2014. aprobat(ă) prin Lege 174/2015; Lege 233/201820/11/2018; Ordonanță de urgență 99/2018)

i) lucrări de interes public local de conservare a spaţiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.22/07/2019 - litera a fost modificată prin Lege 144/2019

j) lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite şi a imobilelor care au avut destinaţie industrială din intravilanul oraşelor şi municipiilor şi care în prezent nu sunt funcţionale ;17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

k) lucrări de interes public local de conservare şi protejare a clădirilor de patrimoniu degradate; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

l) lucrări de construcţie, modernizare şi extindere a obiectivelor cu caracter militar; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

m) lucrări de construire - construcții și infrastructură - reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru construcții administrative necesare funcționării administrației publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

n) lucrări de construire, reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru proiecte de regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale; 17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.

o) lucrări de interes public național, regional, interjudețean, județean și local de construcție, reabilitare și modernizare necesare funcționării sistemului de sănătate, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora.17/08/2018 - litera a fost introdusă prin Lege 233/2018.20/11/2018 - litera a fost modificată prin Ordonanță de urgență 99/2018

p) lucrări de închidere și ecologizare a depozitelor de deșeuri, efectuate de stat prin autoritățile publice centrale, ca urmare a stabilirii în sarcina acestuia de măsuri în baza unor hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene;22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

q) lucrări de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole în cazul în care nu se obține acordul proprietarilor pentru schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei poziționării și suprafeței parcelei; 22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

r) lucrările din proiectele de investiții strategice, precum și din cele realizate în parteneriat public-privat aferente obiectivelor de interes național, județean sau local stabilite în condițiile Ordonanței de urgență

DOCUMENT DE LUCRU - VARIANTA DRAFT

a Guvernului nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat, cu modificările și completările ulterioare.22/07/2019 - litera a fost introdusă prin Lege 144/2019.

s) lucrările realizate în cadrul sistemelor de gestionare a deșeurilor efectuate de stat și unitățile administrativ-teritoriale și care vor rămâne în proprietatea acestora.

Parcaje – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp *(G.M – 007 – 2000).*

Parcelă – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil *(G.M – 007 – 2000).*

Parcelare – reprezintă operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate.

Insulă urbană –- Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, insula urbană nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*", aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Realiniere – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publică.

Regenerare urbană – reprezintă un proces direcționat asupra mediului construit, a mediului social, și a mediului natural adiacent sau inclus în zona de regenerare, care are ca scop îmbunătățirea cadrului de viață a locuitorilor și a condițiilor socio-ecologice. Spre deosebire de operațiunea de restructurare urbană explicitată mai jos, operațiunea de regenerare urbană nu implică remodelarea țesutului și a insulelor urbane ci se aplică cadrului construit deja existent.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor *(Legea 350/2001).*

Reparcelare (operațiunile de reorganizare a parcelarului existent) – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Restructurare urbană – reprezintă ample procese de transformare urabnă a unor zone sub-utilizate sau cu infrastructură deficitară care are în vedere reorganizarea tramei stradale, reparcelarea terenurilor, și include operațiuni de selecție a fondului construit valoros sau care mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni și de demolare a fondului construit care nu mai poate fi utilizat pentru noi funcțiuni. În sensul prezentului regulament, restructurarea urbană se aplică atât zonelor post-industriale și adiacente zonelor lor cât și zonelor de locuințe cu o structură urbană și o infrastructură deficitară.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate *(G.M – 007 – 2000).*

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate *(G.M – 007 – 2000).*

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate *(G.M – 007 – 2000).*

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică *(G.M – 007 – 2000).*

PUZ CÂMPIA TURZII VARIANTA DRAFT

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului *(G.M – 007 – 2000).*

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane *(G.M – 007 – 2000).*

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) *(Legea 350/2001).*

Spații verzi și plantate (de folosință comună) – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Aceste spații pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport neimpermeabilizate, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri; ele nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Se va urmării ca amenajările propuse în cadrul acestor suprafețe să conțină minimul de suprafețe impermeabile necesare iar suma suprafețelor spațiilor verzi plantate nu poate scădea sub 70% din totalul suprafețelor amenajate. Spațiile verzi se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzi – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat "S") – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției *(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).*

Supantă – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.*(după: P118- 99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).*

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;

PROGRAM TURZII - VARIANTA DRAFT

- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă h>1,8 m; În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitorile, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar *(Legea 350/2001).*

În sensul prezentului regulament, definirea și delimitarea UTR-urilor au ținut cont de următoarele criterii:

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structura omogenă,
- sistem parcelar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici specifici,
- caracteristici funcționale propuse, structura configurativ spatială propusă,
- populația prognozată și necesar de tipuri funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare și configurare în raport cu strategia de dezvoltare spatială a municipiului Sibiu;
- caracterul eterogen funcțional, morfologic, parcelar sau de altă natură, al anumitor zone, ce nu a putut fi integrat sau restructurat în cadrul altor UTR-uri.

Urbanizare – introducerea unor noi funcțiuni urbane pe terenuri care sunt utilizate ca terenuri agricole, pășuni, vii sau livezi. Urbanizarea implică operațiuni de reorganizre a tramei stradale, reparcelare a terenurilor, realizarea de utilități și echipamente publice și construirea de noi ansambluri urbane cu diferite mixaje funcționale.

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) *(Legea 350/2001*).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (*Legea 5/2000*).

Zonă de regenerare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de regenerare urbană definite în conformitate cu prevederile OUG 183/2022.

Zonă de restructurare urbană – zonă din interiorul intravilanului unde se are în vedere realizarea de operațiuni de restructurare urbană.

Zonă de reglementare / zonă de studiu în cadrul documentațiilor de tip PUZ – zona minimă de reglementare și zona minimă de studiu aferentă PUZ se stabilesc conform prevederilor legale, prin Avizul de Oportunitate, emis

DOCUMENT DE LUCRU - VARIANTA DRAFT

de către autoritatea locală. Este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepția cazului în care infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții care a generat elaborarea documentației de urbanism este preexistentă sau se prevede prin planul urbanistic zonal și se realizează concomitent cu obiectivul de investiții care a generat documentația de urbanism. În acest caz, suprafața de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcție de destinația investiției.

Zona minimă de reglementare prin PUZ, dacă nu este specificat altfel, va fi delimitată de **cel puțin 3 elemente** - drumuri publice și/sau limite impuse de elemente ale cadrului natural stabilite în timp și/sau limite de subzone funcționale. Această zonă, va fi delimitată, de regulă, în cadrul unei singure UTR, recomandându-se în situații de loturi amplasate pe limite de UTR ca doar zona de studiu să depășească această limită.

Zona minimă de reglementare prin PUZCP va inclusă într-o singură subzonă construită protejată, așa cum sunt ele delimitate în planșa de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, împreună cu prezentul Regulament, iar întinderea zonei de reglementare va fi stabilită prin Avizul de Oportunitate.

Zona minimă de studiu pentru PUZ va fi minim egală cu zona de reglementare.În stabilirea acestei zone se va analiza impactul investiției propuse, sub diferite criterii precum: impactul asupra rețelei de transport, impactul asupra serviciilor de educație, sănătate, socio-culturale, impactul vizual al configurației volumetrice, impact de mediu și altele asemeni și cuprinde zona de reglementare a PUZ precum și zona de impact direct la nivelul unității administrativ teritoriale. În cadrul zonei minime de studiu, prin PUZ, pot fi propuse măsuri pentru asigurarea dezvoltării urbanistice coerente și integrate a teritoriului delimitat, în raport cu reglementările urbanistice definite în zona de reglementare a planului urbanistic zonal. Zona minimă de studiu va cuprinde obligatoriu fronturile opuse zonei de reglementare.

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1) a *H.G. nr. 930/2005*, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării; (*H.G. nr. 930/2005*).

Zonă de siguranță – suprafață de teren afectată în mod direct de vecinătatea cu elemente de infrastructura edilitara, de transport a utilităților sau de circulație auto, feroviara, aeriana și care pot impune sarcini asupra acestor terenuri.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole, amplasate în cadrul intravilanului definit prin PUG, destinată extinderii orașului prin operațiuni de viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA FINALĂ

ANEXA 3 la Regulamentul General de Urbanism al municipiului Câmpia Turzii NECESARUL DE PARCAJE

Locuințe

Locuințe individuale:
1 loc de parcare
Se recomandă utilizarea soluțiilor bazate pe natură pentru a compensa efectele temperaturilor în creștere asupra autoturismelor.
Pentru **servicii aferente zonelor de locuințe** prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: un loc de parcare (suplimentar față de cele necesare locuinței).
Pentru grădinițe: câte un loc de parcare la 5 angajați, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Locuințe semicolective
1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Locuințe colective
1 loc de parcare pentru fiecare apartament/ unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la fiecare 100 mp din suprafața utilă a fiecărui apartament.
Este obligatorie asigurarea numărului minim de locuri de parcare dotate cu echipamente de încărcare a vehiculelor electrice potrivit prevederilor legale ~~- nu mai puțin de 1 loc pentru fiecare nivel al cladirii, destinat locuirii.~~
Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis, acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau intr-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Funcțiuni administrative. Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați și vizitatori un loc de parcare la 60 mp din SCD
În cazurile in care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor pentru mai mult de 50 de persoane, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni comerciale cu caracter intra-urban

Se vor asigura pentru clienți:
- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 10 locuri la masă și pentru personal cate un loc de parcare la 20 locuri la masă.
Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.
Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de cult

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Biserici: se vor asigura minim 20 locuri de parcare în incintă
Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit in funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Pentru obiective având suprafețe de până la 600 mp SCD, conform cerințelor de program, dar nu mai puțin de: 1 loc de parcare la 200 mp din SCD sau minim 3 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv.
În cazurile in care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor pentru mai mult de 50 de persoane, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Pentru obiective având suprafețe mai mari de 600 mp SCD, conform cerințelor de program, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare la 150 mp din SCD.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de învățământ

Învățământ primar sau gimazial: câte un loc de parcare la fiecare 5 săli de clasă.
Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 10 paturi.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 15-20 de utilizatori.
Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 30 de utilizatori.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Funcțiuni de agrement și loisir cu acces public

Dotări destinate activităților de agrement si loisir: minim un loc de parcare la 5 utilizatori

Funcțiuni de turism cu caracter intra-urban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică, hostel, youth hostel: se va asigura minim un loc de parcare la fiecare 5 camere de cazare. Numărul va fi suplimentat în funcție de clasificarea unităților turistice, conform criteriilor din legislația în vigoare.
Motel: se va asigura minim un loc de parcare la fiecare cameră de cazare.
La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se va asigura un loc de parcare pentru un autocar.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Funcțiuni de turism cu caracter extra-urban

Bungalouri, cabană turistică, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura un loc de parcare la fiecare 3 camere de cazare. Numărul va fi suplimentat în funcție de clasificarea unităților turistice, conform criteriilor din legislația în vigoare.
La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se va asigura un loc de parcare pentru un autocar.
Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Funcțiuni industriale

Activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de până la 100 mp suprafață utilă (SU): se va asigura un loc de parcare la fiecare 50 mp din SCD.
Activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de la 100 mp până la 1000 mp SU: se va asigura un loc de parcare la fiecare 200 mp din SCD.
Activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1000 mp SU: se va asigura un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD.
Activități de depozitare: se vor asigura un loc de parcare la fiecare 500 mp suprafață de depozitare din SCD.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru activitățile de deservire a activității în funcție de cerințele tehnice specifice.

Necesarul de locuri de parcare va putea fi redus în concordanță cu suplimentarea locurilor pentru biciclete pentru angajați. Suprafața rezultată prin procesul de reducere a locurilor de parcare va fi transformată în spațiu verde pe sol natural și plantată cu arbori din specii locale.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere nevoile angajaților și frecvența publicului.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
Funcțiuni de gospodărire comunală.
Funcțiuni aferente echipării tehnic-edilitare.

Se vor asigura, pentru salariați, câte un loc de parcare la fiecare 200 mp din SCD.
Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru activitățile de deservire a activității în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere nevoile angajaților și frecvența publicului.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

ANEXA 4 la Regulamentul General de Urbanism al municipiului Câmpia Turzii
CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI

În prezentul Regulament, încadrare utilizărilor, pe categoriilor de funcțiuni, se aplică cupă cum urmează:

Institutii publice

- **Funcțiuni administrative** - sediul Primăriei Câmpia Turzii, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale (sediul Poliției), poștă, sedii de partid, sedii de sindicate, sediul Judecătoriei Câmpia Turzii, poștă, sedii de partid , sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri;
- **Funcțiuni de cult**[1]: Lăcașe de cult,
- **Funcțiuni de cultura**[2]**:** săli de expoziţii / congrese, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre şi complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă / operetă, de păpuși, săli polivalente, săli de conferință, cinematecă, construcții multimedia;
- **Funcțiuni de învăţământ:** învăţământ preşcolar (grădiniţe), școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, centre pentru formare profesională, învăţământ superior, spații de cazare pentru elevi / studenți, centre de educație alternativă / after-school, centre de cercetare / laboratoare;
- **Funcțiuni de sănătate:** spital clinic, spital municipal, spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare, etc.), asistenţă de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperări funcționale, centre psihiatrice, etc.), dispensar policlinic , dispensar urban, alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, staţii de salvare, farmacii), clinici și alte funcțiuni destinate serviciilor de sănătate, creșe şi creșe speciale pentru copii, orfelinate, leagăn de copii, azile pentru bătrâni, centre de asistență socială;
- **Funcțiuni şi amenajări sportive**[3]**:** complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), popicării, stadion, patinoar artificial, terenuri de sport în aer liber, bazin de înot acoperit, ștrand în aer liber, teren de golf, teren de minigolf;

Comerț și servicii

- **Funcțiuni financiar-bancare:** sedii de bănci / filiale, sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane);
- **Funcțiuni comerciale (cu caracter central)**[4]: comerţ nealimentar, comerţ alimentar, centru comercial / magazin general, supermagazin (supermarket);
- **Funcțiuni de turism**[5]**:** hotel, hotel-apartament, motel, vile destinate cazării în regim hotelier, pensiuni de factură urbană, hostel, youth hostel, alimentație publică (anexă a zonelor de turism);

[1] Nu sunt incluse: mânăstiri, schituri, cimitire
[2] Nu este incus: Circul
[3] Nu este inclus: Poligon pentru tir
[4] Nu sunt incluse: service-uri / ateliere reparații auto, unități de comercializare a materialelor de construcții și/sau mărfuri periculoase, magazine en-gros
[5] Nu sunt incluse: Bungalouri, Cabane, Campinguri, sate de vacanță

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

- **Funcțiuni de alimentație publică**[6] - restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- **Funcțiuni de servicii (terțiare)** - sedii de birouri, sedii de firmă sau companii, servicii cu acces public, funcțiuni aferente profesiilor liberale, cabinete medicale individuale, mică manufactură / reparații (altele decât auto sau utilaje), centru de cercetare și formare profesională, incubator de afaceri;

Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice

- comerţ nealimentar / alimentar,
- centru comercial / magazin general, supermagazin (supermarket),
- depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale, centre logistice;
- comerț en-gros;
- showroom auto, moto, alte produse;
- spații pentru târguri și expoziții;
- autoservice,
- spălătorie auto;
- stație de combustibili;
- Servicii de alimentație publică;
- campus tehnologic;
- infrastructură și spații destinate IMMuri-lor;
- sedii de birouri;
- sedii de firmă sau companii;
- hotel * - *****, hotel apartament * - *****, motel * - **, vile destinate cazării în regim hotelier ** - *****, pensiune, hostel / youth hostel;
- parcaje multietajate subterane și/sau supraterane, parcaje la sol.

Funcțiuni și amenajări sportive

- ștranduri / bazine (destinate accesului public) în aer liber;
- stadioane;
- terenuri de sport în aer liber;
- spații anexe de deservire a dotărilor sportive, inclusiv alimentație publică și cazare pentru sportivi;
- patinoar;
- poligon pentru tir;
- popicărie;
- teren de golf, teren de minigolf;
- pârtie de schi;
- bază hipică;
- sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- bazin acoperit, baie publică;

[6] Conform prevederilor legale, componența minimală a acestor funcțiuni va fi: grup sanitar cu apă caldă şi rece, bucătăria echipată şi compartimentată în funcţie de specificul preparatelor calde sau reci realizate şi a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare, spălător de veselă / vase, depozit pentru alimente / băuturi, spaţiu pentru depozitarea ambalajelor / resturilor menajere, grup social pentru personal cu vestiar, salon de servire / terasă, după caz;

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

- sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- servicii de întreținere corporală;
- administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- construcții și amenajări pentru escaladă;
- construcții și amenajări de tip skate-park;
- mic comerț cu specific;
- alimentație publică (anexă a zonelor de amenajări sportive);

Funcțiuni de gospodărire comunală

- sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
- piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
- cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- crematoriu uman;
- centre de colectare selectivă, colectare și depozitare fier vechi, inclusiv anexe administrative;;
- depou pentru vehiculele transportului public;
- depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
- depozite specifice, aferente activității;
- adăpost pentru animale de companie;
- cimitir și crematoriu pentru animale de companie;

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- sedii administrative ale regiilor, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- diguri de protecție împotriva inundațiilor.

Unități cu destinație specială

- unități militare;
- unități de protecție civilă;
- unități de poliție;
- unități de pompieri;
- unități ale serviciilor de informații și telecomunicații speciale;

Funcțiuni de locuire

- locuințe individuale (unifamiliale);
- locuințe semicolective cu acces distinct de pe lot și lot folosit în comun;
- locuințe colective (multi-familiale);
- garaje, parcaje și anexe aferente locuințelor.
- amenajări ale acceselor (carosabile și pietonale), împrejmuiri (dacă nu se precizează altfel în cadrul reglementărilor specifice zonelor funcționale)
- Locuri de joacă, amenajări ale spațiilor din proximitatea imobilelor de locuințe

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)

- comerț alimentar, comert nealimentar, magazin general, supermarket;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete de avocatură și asistență juridică, cabinete de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, IT, birouri de consultanță, ateliere de artă, studiouri fortografice, detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- cabinete stomatologice și laboratoare de tehnică dentară;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte;
- centre de educație alternativă (până la nivel liceal) / after-school;

Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

- spații de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
- sedii ale asociațiilor de proprietari;
- creșe, creșe speciale;
- dispensar, centru de medicină de familie;
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
- centru de asistență socială;
- parcaj colectiv multietajat;
- teren de sport, parc de cartier.

PUG CÂMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT