DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC ZONALCONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDUIRI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE

FAZA PLAN URBANISTIC DE ZONĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPALSAMENT: CÂMPIA TURZII, STRADA IANCU JIANU NR. 62
BENEFICIAR: PERSIDENT CAFFE SRL
cf. nr. 55549, nr. cad. 55549
cf. nr. 56396, nr. cad. 56396

EDOX RESEARCH LLC
proiectecluj@yahoo.com

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NUMAR PROIECT:	**C – 16 / 2025**
DENUMIREA LUCRARII:	**PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDUIRI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE** JUD. CLUJ, MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII STRADA IANCU JIANU NR. 62, NR. CAD. 56396 ȘI 55549
BENEFICIAR: PROIECTANT:	**SC PRESIDENT CAFFE SRL** **EDOX RESEARCH LLC** **Arh. Urb. GABOR RADU tel. 0723 159234**
DATA ELABORARII:	**06.2025**

1.2 OBIECTUL LUCRARII - SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Lucrarea cuprinde justificarea detalierii obiectivului studiat, încadrarea acestuia în teritoriul localităţii, analiza situaţiei existente pe baza investigaţiilor de specialitate, precum şi reglementările şi servituţile stabilite.

Obiectul prezentului **plan urbanistic zonal** îl constituie determinarea condiţiilor de dezvoltare a zonei de locuinţe colective și de servicii şi a funcţiunilor complementare din zona localității Câmpia Turzii din judeţul Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 56396 cu numărul cadastral 56396 și CF nr. 55549 Câmpia Turzii cu numărul cadastral 55549, având în vedere faptul că terenul studiat este încadrat în UTR LFCm3 și se dorește trecerea acestuia în UTR Lbm.

De asemenea, se va delimita suprafaţa terenurilor pe urmatoarele funcţiuni:
zona de locuinţe în blocuri P + 3E;

- Realizarea reţelei de drumuri interioare: drumurile vor fi proiectate conform standardelor din normativele tehnice în vigoare. Reţeaua de drumuri va fi realizată ca drum de circulație cu 2 benzi (1 pe sens) şi va fi prevazută pe lateral cu reţeaua de canalizare a apelor pluviale. Vor fi prevăzute indicatoare de circulaţie.
- Realizarea reţelei de alimentare cu apă şi canalizare menajeră va urmări asigurarea debitelor necesare funcţionării în bune condiţii şi va fi racordată la reţelele de alimentare cu apă ale localității Câmpia Turzii.
- Realizarea reţelei de alimentare cu gaze naturale - proiectul va oferi soluţia de racordare la reţeaua existentă în apropierea amplasamentului.
- Realizarea reţelei de alimentare cu energie electrică şi a iluminatului public va urmări asigurarea tensiunii necesare funcţionării în bune condiţii şi va fi racordată la reţelele de alimentare cu energie electrică ale localității Câmpia Turzii, respectiv la staţii de transformare apropiate.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrarii de faţă constau într-o serie de studii şi proiecte realizate anterior, listate dupa cum urmeaza:

- P.U.G. Câmpia Turzii, Regulamentul Local de Urbanism
- Strategia de dezvoltare a localității Câmpia Turzii
- Certificatul de Urbanism
- Studiu de oportunitate
- Ghidul privind metodologia de elaborare a conţinutului cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementarea tehnică cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.
- Documantaţia topografică
- Studiul geotehnic

Pentru prezenta lucrare s-a intocmit un studiu de oportunitate, avizat favorabil (aviz nr. _____ din _____) de Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Câmpia Turzii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUŢIA ZONEI

Zonă situată în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice, în prezent parțial ocupat de construcţii, considerată ca fiind situată preponderent în zona de dezvoltare.

Analiza situaţiei existente:

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Localitatea Câmpia Turzii, judeţul Cluj
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de încadrare în zonă, planuri de situație vizate O.C.P.I. CLUJ, conform extrasului CF nr. 56396 și 55549, loc. Câmpia Turzii
IMOBIL:	Teren înscris în CF 56396 – S = 2100,00 mp, Teren înscris în CF 55549 – S = 1200,00 mp Terenuri cu suprafața totala de 3.300,00 mp încadrat în zona studiată;
NATURA PROPRIETĂȚII:	Proprietate privata **-** teren înscris în **CF 56396 – Câmpia Turzii cu nr. cad. 56396**, suprafata: 2.100,00 mp – proprietatea **SC PRESIDENT CAFFE SRL**, **-** teren înscris în **CF 55549 – Câmpia Turzii cu nr. cad. 55549**, suprafata: 1.200,00 mp – proprietatea **SC PRESIDENT CAFFE SRL**,

Regimul economic :

FOLOSINȚA ACTUALĂ:	Teren liber de construcţii
DESTINAȚIA PROPUSA:	Lbm – Zonă de locuințe în blocuri

Regimul tehnic:

Suprafata terenului:	3.300,00 mp, situat localitatea Câmpia Turzii, Jud. Cluj
POT existent: CUT existent:	0.00 % 0.00
POT maxim propus:	35 %
CUT maxim propus:	1,35

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Aşa cum s-a arătat, terenul este situat în intravilanul localităţii, în partea de nord, în zonă cu destinație de „Locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+1+M".

Relaţionarea şi accesibilitatea sunt rezolvate prin drumuri, reglementate anterior prin alte PUZ-uri, spre strada LAMINORIȘTILOR, strada IANCU JIANU.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla pe terasa a II-a a Arieșului (mal drept), prezentând un relief plan.

Conform NPO 74/2007 - condiţiile de fundare sunt bune - medii.

Nivelul hidrostatic este, conform studiului geotehnic, morfologia şi alcătuirea geologică a terenului favorizează apariţia apelor subterane la diferite nivele, în funcţie de cantitatea precipitaţiilor atmosferice. În forajele efectuate nu s-a întâlnit apă subterană.

Clima localităţii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheţ este de 0,80 – 0,90 m conform NP 112-2014 Anexa C – valorile de referinţă pebntru adâncimea de îngheţ cunt indicate în STAS 6054/77.

Zona seismică pentru amplasamentul studiat este încadrată în zonă seismică cu risc redus având valoarea acceleraţiei terenului de proiectare pentru cutremur în intervalul mediu de recurenţă IMR = 100 ani, ag = 0,10 g şi valoarea perioadei de colţ Tc = 0,7 sec cojnform P100/1-2013.

Stabilitaea terenului este considerată bună, fără riscuri de alunecare.

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

Terenul este situat în apropierea străzii Laminoriștilor, pe strada Iancu Jianu la nr. 62, la nord de strada Laminoriștilor.

Situaţia actuală a străzii în zona de acces a parcelei studiate prezintă aspecte bune pentru desfăşurarea circulaţiei auto şi pietonale.

Există amenajări pentru circulaţia auto şi pietonală, nu sunt prevăzute trotuare şi nici rigole de scurgere a apelor meteorice;

Este asigurat transport în comun.

Circulaţia majoră atât a traficului uşor cât şi a traficului greu în zonă se realizeaza pe strada Laminoriștilor și strada Iancu Jianu. În această porţiune partea carosabilă a drumului de centură are o lăţime de 10,00 m cu 2 benzi de circulaţie, câte o bendă pe sens și acostament pentru fiecare bandă, trotuar pietonal pe fiecare sens al străzii.

Prin dezvoltarea propusă a zonei rezidenţiale și creşterea traficului rutier în zonă nu se impune realizarea unor artere noi de circulaţie.

Totuși, în incinta studiată se impune realizarea unei reţele de drumuri interioare care să asigure circulaţia autoturismelor şi autovehiculelor care vor deservi locuinţele şi spaţiile complementare.

De asemenea, în incinta studiată, se impune şi realizarea unor trotuare pentru circulaţia pietonilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are pe intreaga sa suprafata de 3.300,00 mp destinația de „Construcții aferente căilor de comunicații rutiere, unități economice, prestări servicii și funcțiuni complementare – birouri, spații comerciale, locuințe de serviciu", parțial ocupat de consructii.

Drumurile existente pe teren sunt drumuri amenajate de asfalt, iar plantaţiile sunt parțial vegetaţii spontane. Nu sunt semnalate riscuri naturale.

În partea de sud a terenului studiat, zona se poate caracteriza printr-o funcţiune de locuire și unități comerciale (funcțiuni complementare) și cursul Văii Racoșa iar partea de nord zona se poate caracteriza printr-o funcţiune de locuire și unități comerciale (funcțiuni complementare) și cursul Râului Arieș. Regimul de construire este predominant cu unități comerciale (funcțiuni complementare) și locuire colectivă de serviciu și funcțiuni complementare.

Analizând regimul de înălţime, vecinătăţile se încadrează pe o scară începând de la nivel parter până la nivel P+3E (D+P+2E+M, S+P+2E+M, D+P+2E+R, S+P+2E+R).

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa si canalizare

Optima poziţionare a terenurilor în zona rezidenţială a localităţii duce la realizarea reţelei proprii de drumuri, zona putând fi conectată la infrastructura publică de utilităţi: apă curentă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona din apropiere dispune de reţele de alimentare cu apă, canalizare, existând posibilitatea de extindere, branșare şi racordare la acestea. Toate clădirile aflate în zona studiată, vor avea o serie de funcţiuni comune, cum sunt: alimentarea cu apă potabilă, canalizarea menajeră şi canalizarea pluvială. Aceste lucrări de utilitate publică din incintă sunt indispensabile desfăşurării unei activităţi normale, fiind resurse elementare pentru asigurarea unor cerinţe minime de muncă şi trai civilizat.

În prezent, în imediata apropiere amplasamentului studiat există întreaga paletă de reţele de utilitate publică (apa – canal – gaz – electrice).

Alimentare cu energie electrica, iluminat public, telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșament la rețeaua existentă în zonă (max 30 m).

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă (max 10 m).

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În prezent zona nu prezintă fenomene de poluare.

Terenului este liber de construcții.

Cutremure de pământ

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri naturale. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologică, prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic.

Zona este constituită de formaţii de nisip și pietriș, dispuse peste formaţiuni de argile nisipoase consistente, cu grosimi variabile.

Conform STAS 11.100/93 şi Normativul P 100/92, zona seismică în care se încadreaza întregul perimetru este E, coeficient de calcul seismic Ks = 0,12 si perioada de colt Tc = 0,7 secunde. Gradul seismic pe scara Richter este = 6.

Inundaţii

Pe întreg perimetru al platoului, posibilitatea de scurgere a apelor pluviale este asigurată prin amenajări cu rigole de captare şi transport a apelor pluviale. Amenajarea de cursului de apă, Valea Racoșa, diminueaza riscul de inundaţii.

Alunecări de teren

Terenul din acest perimetru, prezintă stabilitate naturală bună, fără a semnala fenomene de instabilitate naturală (alunecări de teren, ruperi, desprinderi sau deplasări locale de teren).

Zone protejate

Amplasamentul studiat este în afara zonelor de protecţie a valorilor arhitecturale, neînscrisă pe lista monumentelor naturale sau istorice şi nu prezintă valori de patrimoniu care să necesite reglementări speciale.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULATIEI.

Opţiunile sunt favorabile atât din partea agenților economici care au astfel posibilitatea de dezvoltare și în zona stuciată cât din partea persoanelor fizice, solicitanţi ai unor astfel de imobile de serviciu în condiţiile în care este foarte greu în prezent găsirea unor locaţii convenabile (preţ, situare, utilităţi).

În conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. _____ / _____, se consideră necesar asigurarea dotărilor de interes public, asigurarea acceselor, parcajelor şi a utilităţilor după cum urmează:

Accesul auto se va realiza din strada Iancu Jianu, în imediata intersecţie a străzilor Laminoriștilor şi Iancu Jianu.

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei studiate.

Echiparea edilitară se va realiza conform avizelor deţinătorilor de utilităţi în baza unor proiecte tehnice.

Circulaţia nou propusă prin PUZ – alea de deservire a parcelelor va fi realizată de investitor la nivel de infrastructură.

Se propune respectarea prevederilor RLU aferente PUG Câmpia Turzii privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, precum şi a normativelor tehnice specifice astfel încât să rezulte un ansamblu de locuinţe familiale unitar şi coerent în relaţia cu vecinătatea.

Punctul de vedere al Primariei Municipiului Câmpia Turzii.

Primaria, prin C.M.U.A.T., a avizat favorabil studiul de oportunitate al investitiei prin avizul nr. _____/_____.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul consideră că realizarea investiţiei corespunde cerinţelor din studiul şi din Planul Urbanistic General, fiind vorba de prevederea unor funcţiuni compatibile cu zona aleasa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform documentaţiilor geotehnice elaborate, cercetările geotehnice din teren corespund prevederilor Normativului NP 074-2014. Nu se semnalează fenomene geodinamice care să afecteze starea de echilibru a terenului, riscul de instabilitate fiind minim.

Conform documentaţiilor topografice elaborate concomitent cu PUZ dar şi a extrasului de carte funciară nr. 56396 – Câmpia Turzii și nr. 55549 – Câmpia Turzii şi a informaţiilor furnizate de O.C.P.I. rezultă:

- Ridicarea topografica scoate în evidenţă un teren relativ plan. Suprafaţa terenului = 3.300,00 mp
- Suprafaţă construită existentă 0,00 mp

POT existent = 0,00 % **CUT existent = 0.00**

POT maxim propus = 35.00 % **CUT maxim propus = 1.35**

La nivel de utilităţi – echiparea edilitară, nu este necesar implicarea localității în dezvoltarea infrastructurii şi a reţelelor edilitare astfel încât extinderea şi urbanizarea terenurilor din imediata apropiere pentru condiţii optime de locuire este facilă pentru investitorii privați.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Terenul este în intravilanul localităţii Câmpia Turzii județul Cluj.

Potrivit documentației de urbanizare nr. 30482/2012 faza PUG aprobat prin HCL Câmpia Turzii 119 / 20.12.2012:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele înscrise în CF nr. 56396 și 55549 – Câmpia Turzii, cu nr. cad. 56396 și 55549 cu suprafață totală de 3300 mp este situat în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii. IMOBILELE NU SUNT INCLUSE în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Imobilele teren se află în este proprietate privată.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIUMUL ECONOMIC

(LFCm3)

ART. 1. Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

IMOBIL SITUAT ÎN UTR LFCm3

- Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime şi funcţiuni complementare propuse (LFCm3);

ART. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

Locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim de P+1+M.

ART. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- Intreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / prfesiuni liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutilă este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze

transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să n u aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă;
- Circulație pietonală și carosabilă;
- Parcaje, garaje;
- Grădini;
- Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- Construcții și amenajări de echipare edilitară.

ART. 4. UTILIZĂRI PERMISE
- Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

ART. 5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII
- Orice intervenție este condiționată de existența PUZ însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

ART. 6. UTILIZĂRI INTERZISE
- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pecolectare a deșeurilor urbane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale locuințelor colective având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- 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 tapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădiri de locuit existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

ART. 7. Interdicţii temporare de construire se stabilesc până la:
- schimbarea modului de folosinţă şi refacerea fertilităţii solului pe bază de studii de specialitate, pe terenurile cu eroziune;
- realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă la ploi torenţiale, pe terenurile cu risc mare şi mediu de inundabilitate cu ape pluviale;
- efectuarea lucrărilor de desecare - drenuri, întreţinerea celor existente, decompactarea solului, îndiguiri şi lucrări pedoameliorative (se recomandă construcţii fără subsol şi plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante plop şi arin), pe terenurile cu risc mare şi mediu de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice;
- realizarea de studii de specialitate pentru sistemul de supraveghere şi monitorizare a digului râului Arieş, pe terenurile cu risc de inundare prin revărsarea apelor de suprafaţă;
- elaborarea de studii geotehnice (se recomandă executarea fundaţiilor mai adânci decât stratul de tasare) şi refacerea canalizării apelor pluviale, pentru excluderea scurgerilor accidentale, pe terenurile cu risc mediu-mare de tasare;
- elaborarea PUZCP în zonele construite protejate delimitate prin PUG;
- obţinerea avizului MApN, MI, SRI în zonele limitrofe unităţilor speciale / sub 2400 m distanţă în extravilan;
- elaborarea PUZ / PUD – urilor pe terenurile cu funcţiuni / obiective de utilitate publică propuse şi pe terenurile solicitate pentru introducere în intravilan;

ART. 8. Interdicţii totale de construire se stabilesc pe terenurile cu LFCm3

- risc ridicat de producere de prăbuşiri (se interzic: construcţiile de orice tip, defrişările, excavaţiile la baza versanţilor. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esenţe cu rădăcină adâncă şi evitarea trepidaţiilor. Se vor amplasa semne de avertizare şi bariere artificiale în calea de desfăşurare a acestor procese);
- zone naturale protejate (păduri, zone propuse pentru împădurire, cursuri de apă);
- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
  - 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
  - 12 m din ax drum judeţean / drum ocolitor, pe ambele părţi;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părţi;
- culoare de protecţie faţă de:
  - staţia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - surse de apă subterane / de suprafaţă;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - staţii de pompare / tratare;
  - conducta de aducţiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanţi;

3. REGIUMUL TEHNIC

ART. 9. Caracteristici ale parcelelor (suprafața, forma, dimensiune)

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimul 12 m pentru clădiri cuplate și de minumum 15 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru cllădiri izolate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

ART. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va menține neschimbată amplaasrea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aliniamentul pe latura opusă a străzii.

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

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- Pe fiecare parte a acestora

În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5 m.

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

ART. 11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

În cazul în care limita laterală / posterioară a parcele există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcele la o distanță egală cu ½ din înălțimea măsurată la streașină / cornișă.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu ½ din înălțimea măsurată la streașină / cornișă.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streașină a celei mai înalte dintre ele, D = H). Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele

pezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanșa dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.
Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime - 4,20 m).
În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:
Aliniament:
- 5 m pentrui locuințele izolate / cuplate / înșiruite;
- 3 m pentru locuințele izolate;
- 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
- 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;

Posterioară
- 3 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite;

ART. 12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
ART. 13. Circulații / accese carosabile
Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, vezi planșele D1-D2 din PUG.
Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
- Accese carosabile pentru locatatri;
- Acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de 3,5 m, iar pentru cele mai lungi de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcele.
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cele cu o lungime de 30 m – 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.
În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.
Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
ART. 14. Circulații / accese pietonale
Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.
Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50 m (se admite 1,00 m lățime cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentr manevra de scaun rulant) și înălțime de maxim 0,20 m.
Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole, va fi de minim 2,10 m.
Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, asfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
Căile pietonale adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h = 0,90 m) sau spațiu verde de siguranță.
Stratul de uzură al căilor pietonale va fi asfel rezolvat încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.
Panta căii pietonale în profil longitudinal max. 5% / în prfil transversal max. 2%.
Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale vor fi de max. 1,5 cm.
Treptele scărilor de acces la subsoluri, sau demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o trepta de max. 30 cm.
Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.
ART. 15. Necesarul de parcaje

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.
Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces proprieu și lot folosit comun.
Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%.
Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinațioi, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 16. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi de P+1+M.
La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinare. Dacă se implatează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente. Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezare pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prindesene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.
În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este vde un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă. Dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ART. 17. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei:
- faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uşi şi închideri de balcoane / logii, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faţadă folosind aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Se interzice:
- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului şi acoperişului la clădirile cuplate / înşiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- folosirea culorilor stridente şi sclipicioase;
- utilizarea de materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, materiale plastice, ş.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale faţadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor şi garajele / anexele trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
Se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane.

ART. 18. Condiţii de echipare edilitară

Toate construcţiile vor fi racordate subteran la reţelele edilitare publice.
- reţelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament

(electric, gaz) pe faţadele principale / ganguri;

- orice interveţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei;
- orice intervenţie la nivelul învelitorii va rezolva concomitent şi scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcţiilor care prin dimensiuni şi distanţe presupun lucrări de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile tehnice de realizare în zonă este interzisă.
Toate deşeurile organice vor fi folosite ca îngrăşământ organic.
Deşeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta şi transporta la groapa de gunoi zonală.
Suprafeţele rezervate pentru platforme gospodăreşti:
- 2,00 mp / 3 apartamente;
- 2,00 mp / locuinţă unifamilială;

ART. 19. Spații plantate

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spaţii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/şi înverzirea faţadelor şi balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spaţiului public.
Se vor identifica, păstra şi proteja toţi arborii mai înalţi de 4 m.
Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime.
Suprafeţele minime rezervate pentru spaţii plantate, după tipul de locuinţă:
- locuinţe izolate / cuplate / înşiruite:
  - 45% din S_{teren}
- locuinţe colective şi semicolective:
  - 30,00 mp / ap;

Distanţa minimă admisă între clădiri şi trunchiul arborilor / arbuştilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
De partea ferestrelor	5,0	1,5
De partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ART. 20. Împrejmuiri

Împrejmuirea spre stradă va avea parapetul cu înălțimea de până la 150 cm, din beton, zidărie de cărămidă sau piatră, finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală/artificială, cărămidă aparentă sau gresogranit cu textura care imită piatra naturală. Înălțimea maximă la structură va fi de +2,00 m față de cota trotuarului.
Împrejmuirea între proprietăți va avea înălțimea maximă +2,2 m față de cota terenului amenajat al solicitantului.
Tructura împejmuirii se va putea realiza din: stâlpi metalici, zidărie de cărămidă sau piatră, beton armat finisat cu tencuială, placări cu piatră naturală / artificială, cărămidă aparentă sau gresogranit cu textura care imită piatra naturală.
Panourile de închidere vor putea fi tip: grilaje cu design simplu, din profile metalice, tablă perforată sau lemn, culoare monocrom/material, fără ornamente aplicate pe structură sau panorui. Parapetul va fi opac, din zidărie aparentă sau placări cu zidărie, piatră naturală/artificială.
Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/translucide sau opace tip plexiglass, policarbonat, lemn sau sticlă. Panourile pot depăși structura stâlpilor până la cota de 2,30 m față de trotuar.
Este interzisă folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la împerjmuirile de la stradă. Pentru împrejmuirile laterale între proprietăți se pot folosi închideri din tablă cutată. Pentru împejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul în scris al vecinului.
Sunt interzise imperjmuirile din panorui de beton prefabricat, din piese metalice sau din tablă, precum și folosirea de culori stridente/sclipicioase.

ART. 21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT maxim admis = 35%

ART. 22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălţime)

CUT maxim admis = 0,35 (parter – 4 m la cornișă sau streașină);

CUT maxim admis = 0,70 (P+M / P+1 – 7 m la cornișă sau streașină);

CUT maxim admis = 1,05 (P+1+M – 10 m la cornișă sau streașină);

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În acest moment nu au fost identificate elemente valoroase ale cadrului natural care sa impună valorificarea lor.

Pe ansamblu unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 11 % din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă); suprafeţele cu îmbrăcăminte de orice fel fac parte din categoria spaţiilor libere.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pornind de la reglementările P.U.G. ale Municipiului Câmpia Turzii s-a luat în studiu organizarea reţelei stradale în vederea asigurării accesibilităţii autovehiculelor. Astfel se impune realizarea unui drum interior cu 2 benzi de circulaţie auto în incintă şi alei pietonale care să deservească parcela studiată, clădirile existente și nou propuse și amenajările exterioare ale parcelei studiate.

Se va realiza un drum cu profil de 16,00 m ce va secţiona parcela de la est la vest, cu două benzi pentru circulaţia auto iar între benzi vor fi amenajate parcări auto şi alei pietonale de 1,50 m.

În profil transversal drumul amenajat va avea urmatoarele elemente geometrice:

- partea carosabilă – 16,00 m – 2 benzi de circulaţie și o parcare auto;
- trotuar pietonal 0,80 m, 1,50 m;

Circulaţia pietonilor va fi asigurată prin creerea de trotuare și alei pietonale.

Proiectarea acestor drumuri şi accese în fazele următoare de proiectare (SF, PT), se va elabora în conformitate cu tema de proiectare, prevederile Legii 82/1997 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor şi Norme tehnice privind proiectarea, construirea, reabilitarea, modernizarea, repararea, administrarea şi exploatarea drumurilor publice, Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor de construcţie şi instalaţiei, H.G. 766/1997 modificată de H.G. 765/2002 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii şi a regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanţă a construcţiei în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 49/1998.

3.5 ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea terenului respectă prevederile din tema de proiectare

Astfel, s-au amplasat un total de parcele cu urmatoărea repartizare funcţională:

- o parcelă pentru locuinţe colective și funcțiuni complementare
- cai de comunicare compuse din alei carosabile și pietonale

UTR Lbm – ZONĂ DE LOCUINȚE ÎN BLOCURI P + 3E

Caracterul zonei:

Zonă de locuire colectivă în blocuri P+3E

Utilizări admise:

- Blocuri de locuințe;
- Dotări comerciale, servicii;
- Instituții, servicii și echipamente publice;sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Srvicii sociale, colective și personale;â
- Restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- Grădinițe pentru copii;
- Loisir și sport în spațiin acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiţionări

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare obțiune.

Utilizări interzise

Depozitarea de fier vechi sau substanțe toxice, construirea de ferme de animale, locuințe individuale.

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pecolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și /sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea tapidă a apelor meteorice;
- funcțiuni care prin natura lor pot crea poluare și servituți asupra terenurilor limitrofe.

Caracterisitcele parcelelor

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- se prevede un aliniament de 5,00 m față de limita de proprietate la drumurile de acces.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale ale parcelei cu jumatate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una din laturile proprietății;
- reatragerea în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurate în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Amplasarea construcţiilor pe parcele cu construcţii existente:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,00 m;

Circulaţii şi accese

- profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deșeuri, intervenție pompieri, salvare, etc.;
- se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice fie în parcaje amenajate la sol fie în garaje subterane ale clădirilor.
- Se vor respecta limitele și numărul locurilor de parcare normate, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132 – 93) și HG 525 art. 18B.

Înălțimea maximă admisibilă

Înălțimea maximă propusă a clădirilor de locuit colective este P + 3E.

S(D) + P+ 3E; S(D) + P + 2E + M; S(D) + P+ 2E + R;

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugrăveli de var, țiglă arsă, ș.a. asemenea;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru coperirea clădirilor, garajelor sau anexelor.

Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizarte îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau în final canalizare separată de cea menajeră, cu deversare direct în Arieș.

Spaţii libere şi plantate

- Spațiile libere din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, terenuri de sport, etc., vor fi înierbate și plantate cu arbuști decorativi și un arbore la 100 mp.
- Se va limita ponderea suprafeţelor mineralizate în curţi, iar spaţiile dintre construcţii şi aliniament se vor trata ca grădini de faţadă;
- Spaţiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regulă foioase, minim 1 la 100 mp;
- Pe terenurile înclinate se vor planta arbori şi arbuşti.

Împrejmuiri

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 m și minim 1,80 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

Procent maxim de coupare a terenului (POT)

POT maxim admis = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim admis = 1,35

Competenţe de autorizare

- Consiliul Local Câmpia Turzii pentru CU şi DTAC

Competenţe de avizare specială

- Consiliul Local Câmpia Turzii pentru PUZ şi funcţiuni altele decât locuinţe şi anexe;
- Inspectoratul Teritorial în Construcţii Cluj pentru intervenţii la structura construcţiilor;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru obiectivele care depăşesc regimul maxim de înălţime menţionat în RLU;
- Ministerul Culturii şi Cultelor, CNMI secţiunea 6 Transilvania pentru construcţii în zona de protecţie a siturilor arheologice;
- Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situate în zona de protecţie a căii ferate (100 m de la axul căii ferate);
- Pentru deschideri noi de acces la DN se va solicita Avizul CNADNR şi al Poliţiei Rutiere.

Reglementări prin

- Regulamentul local de urbanism şi legislaţia în vigoare

Organizarea parcelelor

ZONA DE LOCUINȚE ÎN BLOCURI (Lbm)

- regim de înălțime maxim D(S) + P + 3E; D(S) + P + 2E + M; D(S) + P + 2E + Er
- limita de implantare (corp principal de cladire, cu respectarea Codului Civil):
  - 5,00 m faţă de frontul stradal;
  - limita de proprietate faţă de limita laterală din partea de sud-vest (față de magazinul LIDL);
  - 3,00 m față de limita de proprietate laterală;
  - minim 5,00 m faţă de limita posterioară;
- spatii verzi in incinta minim 11 %
- procent de ocupare a terenului (POT) maxim 35%
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim 1,35

Bilanț teritorial clădire cu destinație BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE					
EXISTENT			**PROPUS**		
DENUMIRE	Suprafață	%	DENUMIRE	Suprafață	%
Suprafață teren	3,300.00	100.00	Suprafață teren	3300.00	100.00
Construcții	0.00	0.00	Construcții	763,64	23.14
Alei carosabile	0.00	0.00	Alei carosabile	750.42	22.74
Alei pietonale	0.00	0.00	Alei pietonale	191.81	5.81
Spații verzi	0.00	0.00	Spații verzi	1352.35	40.98
Parcări	0.00	0.00	Parcări	233.20	7.07
Platforme ecologice + Branșare	0.00	0.00	Platforme ecologice + Branșare	8.58	0.26
	POT admis	35.00		POT admis	35.00
	POT existent	0.00		POT propus	23.14
	CUT admis	1. 50		CUT admis	1.35
	CUT existent	0.00		CUT propus	1.08

BILANŢ TERITORIAL	**EXISTENT**	
SPECIFICARE	Suprafaţa mp	%
Suprafaţă zonei studiate	3300.00	100.00
Suprafaţă în Lbm	3300.00	100.00
TOTAL	**3300.00**	**100.00**
Suprafaţă teren grevat de servituţi publice	0.00	0.00

SUPRAFAŢA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ = 3300.00 m²;
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ EXISTENTĂ = 0.00 m²;
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUSĂ = 763.64 m²;
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ REZULTATĂ = 763.64 m²;
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ = 0.00 m²;
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ = 3054.56 m²;
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ REZULTATĂ = 3054.56 m²;
SUPRAFAŢA PARCELĂ CADASTRALĂ PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE = 3300,00 m²

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ MAXIM ADMISĂ = 35 % (1155.00 m²)
COEFICIENT UTILIZARE MAXIM ADMIS = 1.35 (4455.00 m²)
SUPRAFAŢĂ SPAŢII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI = MINIM 11 % (1518.29 m²)

Persoanele afectate de reglementarile PUZ-lui sunt urmatoarele:
Nu sunt persoane afectate de reglementările prezentului PUZ.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Locuinţe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim = 1,35

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilităţi, se va realiza prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică şi gaze naturale existente în zonă, reţelele de pe raza Municipiului Câmpia Turzii.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza, prin branșament la reţeaua de apă potabilă a Municipiului Câmpia Turzii.

Reţeaua de alimentare cu apă potabila urmează traseul drumurilor interioare, fiind amplasat subteran în apropierea liniei de intersecţie dintre carosabil şi pietonal.

Canalizarea menajera – se va dimensiona astfel încât să preia apa uzată menajeră rezultată.

Reţeaua de canalizare ape uzate menajere se va realiza prin prin racord la reţeaua de canalizare ape uzate menajere a Municipiului Câmpia Turzii.

Reţeaua de canalizare urmează traseul drumurilor interioare, fiind amplasată subteran, la o distanţă de 1 m faţă de linia de intersecţie dintre carosabil şi pietonal.

Canalizarea pluviala – se va dimensiona astfel încât să preia apa pluvială. Astfel apa pluviala va fi colectată de pe suprafeţele căilor de comunicaţii printr-o reţea de rigole stradale ampalsată la limita dintre partea carosabilă şi partea pietonală, pe fiecare sens de circulaţie şi se va transporta gravitaţional apa meteorică în colectorul pluvial existent în zona.

Alimentarea cu gaze naturale – asigurarea încălzirii spaţilor şi apa caldă menajeră se propune a se face prin centrală termică individuală pe gaz. Astfel se va realiza racord de alimentare cu gaz metan, prin racordarea la reţeaua din strda Laminoriștilor (strada Iancu Jianu), unde exista reţea distributie gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică, iluminat public, telefonie, CATV, INTERNET

a) *Alimentarea cu energie electrică*

Se va realiza, prin racordarea la reţeaua electrică a Municipiului Câmpia Turzii, printr-un bransament.

În zona studiată există reţelele de distribuţie, astfel încât branșarea clădirilor propuse se va face în urma obținerii unui Aviz Tehnic de Racordare emis de deținătorul rețelei. Dimensionarea reţelelor va fi facută astfel încât să asigure necesarul, pentru confortul locuitorilor.

Reţeaua de alimentare cu energie electrică urmează traseul drumurilor interioare, fiind amplasat pe zona pietonală, la limita acesteia cu zona carosabilă.

b.1) Iluminat exterior drumuri

La proiectarea iluminatului exterior al drumurilor s-au avut în vedere cerinţele normativului NP 062-02, referitor la proiectarea sistemelor de iluminat rutier şi pietonal.

b.2) Canalizaţie subterană telefonica si CATV şi internet

Telefonia se poate asigura cu ajutorul reţelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reţeaua de telefonie fixă din apropiere.

Internetul şi reţeaua de CATV poate fi asigurată prin extinderea reţelelor de internet şi CATV a furnizorilor cu reţea subterană montată subteran în tubulatură de protecţie sub partea pietonală a călor de comuniacţii.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Protecţia mediului

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ţinut cont de respectarea problematicii de mediu şi legislaţia cu implicaţii şi în acest domeniu.

Toate construcţiile existente şi propuse vor beneficia de reţele de utilităţi tehnico-edilitare care vor funcţiona în sistem centralizat potrivit normelor tehnice şi sanitare adecvate. Autorizarea lucrărilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agenţiei Judeţene pentru Protecţia Mediului care va monitoriza funcţionarea în parametrii normali ai tuturor activităţilor, cu respectarea prevederilor specifice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor transporta la staţia de epurare a oraşului.

Depozitarea controlata a deseurilor

În ceea ce priveşte depozitarea deşeurilor acestea se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de catre o firmă specializată. Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deşeurilor iar deşeurile nereciclabile se vor transporta la staţie de transfer şi apoi la depozitul zonal de deşeuri a Municipiului Câmpia Turzii.

Recuperarea terenurilor degradate, planuri de zone verzi etc.

În cazul tuturor parcelelor se vor întocmi studii geotehnice şi se vor stabili prin proiectele obiectivelor viitoare eventualele măsuri ce trebuiesc luate.

Zonele verzi se vor prevedea în general ca plantaţie de aliniament de strazi şi pe perimetrul platformelor de parcare. Spaţiile verzi a fiecărei unităţi vor fi prevăzute gard viu, gazon şi arbuşti de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Limite fata de zone protejate
Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana
Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.

Circulaţia terenurilor

Terenurile aferente parcelelor vor fi trecute în domeniul privat al persoanelor fizice - juridice, prin concesionare sau vanzare.

Terenurile aferente circulaţiei carosabile pietonale, utilităţilor şi a spaţiilor verzi vor fi trecute în domeniul privat al persoanelor fizice - juridice, prin concesionare sau vanzare sau public al primăriei.

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.Z. se afla în compatibilitate cu prevederile P.U.G. şi a politicilor de dezvoltare pentru Municipiul Câmpia Turzii.

Principalele categorii de intervenţii care să susţină materializarea programului de dezvoltare aparţin într-o prima etapa lucrărilor de infrastructură; realizarea reţelei de drumuri şi a intersecţiei de acces în paralel cu realizarea reţelelor tehnico-edilitare.

În etapa ulterioară urmează implantarea clădirilor, realizarea spaţiilor verzi şi a imprejmuirilor.

data	întocmit
AUGUST 2025	arh. Radu GABOR

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.

Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni şi restricţii) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

1. DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamnetul Local de Urbanism rerpezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, pecum şi a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripţiile cuprinse în prezentul RLU (permisiuni şi restricţii) sunt obligatorii pentru întreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri faţă de aliniament, limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentaţiile de urbanism se realizează în format digital şi format analogic, la scară adecvată, în funcţie de tipul documentaţiei, pe supoort topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Ordonanţa de Urgenţă nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul publicată în M.Of. nr. 111/11 februarie 2011
- Legea 262/2009 privind aprobarea OUG 214/2008 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii; Legea 453/2001 care modifică şi completează Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 176/N/16 privind „Metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 2019 al ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentaţiilor şi emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului.
- Legra 313/2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea nr. 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- Legea nr. 50/1991 actualizată privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor

- Ordonanţa de Urgenţă privind instituirea Programului Naţional de Îmbunătăţire a calităţii Mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi, OUG nr. 59/2007
- Legea nr. 453/2001 care modifică şi completează OUG nr. 59/2007
- Legea nr. 13/2007 – legea energiei electrice; ordonanţa nr. 43/2010 de modificare a legii energiei electrice 13/2007
- Ordinul presedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 4/2007, atr. 31 „norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice"
- Ordin privind modificarea anexei 1 la Ordinul Ministerului Culturii şi Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată şi a listei Monumentelor Istorice dispărute, M.Of. anul 178 (XXII) nr. 670 bis. 1. 10. 2010
- Legea nr. 5/2000 privind Planul de Amenajare a teritoriului Naţional Secţiunea a -III- a, A Zone protejate
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor
- Legea nr. 33/1994 privind expropierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea cadastrului imobiliar şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Legea nr. 137/1995 republicată privind protecţia mediului
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- HGR nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996
- Codul Civil actualizat 2011
- Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpia Turzii

Aprobarea Regulamnetului Local de Urbanism

Prezentul Regulamnt Local de Urbanism se aprobă şi intră în vigoare odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre de Consiliu Local.

În urma aprobării, autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile documentaţiei, în scopul asigurării calităţii mediului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de trai şi o dezvoltare urbanistică echilibrată a zonei reglementate prin prezentul regulamnet.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamnetul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplică teritoriului delimitat astfel, conform lungimii segmentelor determinante în plan şi în suprafaţă de 4004,00 mp;

La nord, pe o latură de 120,117 m se învecinează cu teren liber, proprietate privată a personelor fizice/juridice, nr. cad. 57422 – limită convenţională;

La sud, pe o latură de 120,086 m se învecinează cu teren liber, proprietate privată a personelor fizice/juridice – magazinul LIDL, fărăr număr cadastral – limită convenţională;

La vest, pe o latură de 27,47 m se învecinează cu drum (stradă Iancu Jianu), proprietate a domeniului public, nr. cad. 54883 – limită convenţională

La est, pe o latură de 24,522 m se învecinează cu teren construit, proprietate privată a personelor fizice/juridice, fără număr cadastral – limită convenţională;

se învecinează cu drum (stradă Iancu Jianu în imediata intersecţie dintre străzile Laminoriștilor cu Iancu Jianu), proprietate a domeniului public, fără număr cadastral – limită convenţională;

1.4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpia Turzii și Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 169 din 22/09/2016.

Conform PUG Câmpia Turzii, terenul studiat este situat în intravilanul loaclităţii Câmpia Turzii, în UTR CC3 iar prin prezentul Regulamnet Local de Urbanism se urmăreşte posibilitatea amplasării construcțiilor pe limita de proprietate (pe partea de sud – în zona limitei de proprietate adiacentă magazinului LIDL) .

Se va ţine cont de prezentul Regulament Local de Urbanism la toate certificatele de urbanism, autorizaţiile de construire/desfinţare, de racorduri şi branşamente la utilităţi care se vor realiza în cadrul zonei studiate începând cu data intrării în vigoare.

1.5. OBSERVAŢII

Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea Unităţilor Teritoriale de Referinţă este repezentat în anexă.

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de serviturte şi de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi a căilor de comunicaţie. Nu se emit autorizaţii de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicaţie.

După aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea întocmirii Documentaţiei Tehnice pentru autorizaţia de Construire DTAC.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural construit

- Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (al vegetaţiei mature şi sănătoase) şi al echilibrului ecologic, pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

- Toate categoriile de construcţii pot fi autorizate doar cu respectarea Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcţii.
- Construcţiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului şi intereselor vecinătăţilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni şi aspect exterior.
- Faţadele laterale şi posterioare a clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condiitilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.
- Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.
- Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

2.3. Reguli de aplasare şi retrageri minime obligatorii

- 5,00 m faţă de frontul stradal;
- 3,00 m față de limitele laterale;
- minim 5,00 m faţă de limita posterioară;

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există prevăzut un acces de minim 3 m.
- Se va asigura parcarea autovehicolelor în incintă conform normelor specifice şi Regulamentului General de Urbanism.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea parcelelor

- Se păstrează forma și dimensiunile terenurilor și parcelărilor existente.
- Se consideră construibile parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
  a. Să aibă front la stradă
  b. Lungimea frontului să fie mai mare sau egală cu 12 m
  c. Suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp

2.7. Reguli cu privire la împrejmuiri şi amenajări spaţii verzi

- Împrejmuirile vor trebui să participe la îmunătăţirea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor cât şi prin calitatea execuţiei. Volumul acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal;
- Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1,80 m;
- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minim 11 %.

3. PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

3.1. Lbm – ZONĂ DE LOCUINȚE ÎN BLOCURI P+3E; UTR Lbm – LOCUINȚE ÎN BLOCURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Unități și subunități funcționale:

NR. CRT.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		m²	%	m²	%
1	UTR LFCm3	3300.00	100	0.00	0
2	UTR Lbm	0.00	0	3300.00	100
3	TOTAL	3300.00	100	3300.00	100

4. PREVEDERI PENTRU UNITĂŢILE TERITORIALE DE REFERINŢĂ

4.1. UTR Lbm

Zonă de locuințe în blocuri P+3E funcțiuni complementare

Caracterul zonei:

Blocuri de locuințe și funcțiuni complementare.

ART. 1: UTILIZĂRI ADMISE:

- Blocuri de locuințe;
- Dotări comerciale, servicii;
- Instituții, servicii și echipamente publice;sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Srvicii sociale, colective și personale;â
- Restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- Grădinițe pentru copii;
- Loisir și sport în spațiin acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;

ART. 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare obțiune.

ART. 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitarea de fier vechi sau substanțe toxice, construirea de ferme de animale, locuințe individuale.

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;

- platforme de pecolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și /sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea tapidă a apelor meteorice;
- funcțiuni care prin natura lor pot crea poluare și servituți asupra terenurilor limitrofe.

ART. 4: CARACTERISITCELE PARCELELOR

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

ART. 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se prevede un aliniament de 5,00 m față de limita de proprietate la drumurile de acces.

ART. 6: AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale ale parcelei cu jumatate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una din laturile proprietății;
- reatragerea în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurate în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.

ART. 7: AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE PARCELE CU CONSTRUCŢII EXISTENTE:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,00 m;

ART. 8: CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deșeuri, intervenție pompieri, salvare, etc.;
- se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice fie în parcaje amenajate la sol fie în garaje subterane ale clădirilor.
- Se vor respecta limitele și numărul locurilor de parcare normate, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132 – 93) și HG 525 art. 18B.

ART. 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Înălțimea maximă propusă a clădirilor de locuit colective este P + 3E.

S(D) + P+ 3E; S(D) + P + 2E + M; S(D) + P+ 2E + R;

ART. 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugrăveli de var, țiglă arsă, ș.a. asemenea;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru coperirea clădirilor, garajelor sau anexelor.

ART. 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizarte îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau în final canalizare separată de cea menajeră, cu deversare direct în Arieș.

ART. 13: SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

- Spațiile libere din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, terenuri de sport, etc., vor fi înierbate și plantate cu arbuști decorativi și un arbore la 100 mp.
- Se va limita ponderea suprafeţelor mineralizate în curţi, iar spaţiile dintre construcţii şi aliniament se vor trata ca grădini de faţadă;
- Spaţiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regulă foioase, minim 1 la 100 mp;
- Pe terenurile înclinate se vor planta arbori şi arbuşti.

ART. 14: Împrejmuiri

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 m și minim 1,80 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

ART. 15: PROCENT MAXIM DE COUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 35%

ART. 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 1,35

ART. 17: COMPETENŢE DE AUTORIZARE:

- Consiliul Local Câmpia Turzii pentru CU şi DTAC

ART. 18: COMPETENŢE DE AVIZARE SPECIALĂ:

- Consiliul Local Câmpia Turzii pentru PUZ şi funcţiuni altele decât locuinţe şi anexe;
- Inspectoratul Teritorial în Construcţii Cluj pentru intervenţii la structura construcţiilor;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru obiectivele care depăşesc regimul maxim de înălţime menţionat în RLU;
- Ministerul Culturii şi Cultelor, CNMI secţiunea 6 Transilvania pentru construcţii în zona de protecţie a siturilor arheologice;
- Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situate în zona de protecţie a căii ferate (100 m de la axul căii ferate);
- Pentru deschideri noi de acces la DN se va solicita Avizul CNADNR şi al Poliţiei Rutiere.

ART. 19: REGLEMENTĂRI PRIN:

- Regulamentul local de urbanism şi legislaţia în vigoare

data	întocmit
AUGUST 2025	arh. Radu GABOR

ANEXA NR. 1 – DEFINIŢII TERMENI UTILIZAŢI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Unitate teritorială de referinţă (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ – teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Certificatul de urbanism (CU) – este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administraţiei publice judeţeene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor şi condiţiile necesare în vederea realizării unor investiţii, tranzacţii imobiliare ori a altor operaţiuni imobiliare, potrivit legii.

3) Cetificatul de urbanism se eliberează la cerere oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat încunoaşterea datelor şi a reglementărilor căruia îi este supus respectivul bun imobil

4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executarea alucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Zona funcţională – parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajate a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zonă de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi, etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

- ***Coeficient de utilizare a terenului (CUT)*** – raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţia strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.
- ***Procent de ocupare a terenului (POT)*** – raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.
  - Excepţii de la calculul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
  - Dacă o construcţie este edificată pe un teren ce conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculuează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
  - Dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.
- ***Interdicţie de construire (non edificandi)*** – regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau funcţiunea propusă.
- ***Înălţimea maximă a clădirilor*** – exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între tern (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
2. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
4. PLAN DE MOBILARE URBANĂ VARIANTA 1
5. PLAN DE MOBILARE URBANĂ VARIANTA 2
6. PLAN DE MOBILARE URBANĂ VARIANTA 3
7. PLAN DE MOBILARE URBANĂ VARIANTA 4
8. PLAN DE MOBILARE URBANĂ VARIANTA 5
9. PLAN REȚELE EDILITARE VARIANTA 1
10. PLAN REȚELE EDILITARE VARIANTA 2
11. PLAN REȚELE EDILITARE VARIANTA 3
12. PLAN REȚELE EDILITARE VARIANTA 4
13. PLAN REȚELE EDILITARE VARIANTA 5
14. PLAN MIȘCARE PARCELE
15. ILUSTRARE URBANISTICĂ