

Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

ELABORARE P.U.Z. PENTRU:

**DESFIIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-
LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT**
str. SIMION BARNUTIU, nr.16, mun. TURDA ,jud. CLUJ

INITIATOR: RUSU BOGDAN DIONISIE
NUMAR PROIECT: 2/ 2025
FAZA DE PROIECTARE P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamen-
tul de urbanism al municipiului TURDA

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

- **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**
Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului este 2486,00 mp si este situat în in-
travilanul localitatii TURDA.
- **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**
PUG si RLU- LM23 si Lc9
- **DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONA, SUBZONE SI UTR**
Conform Planul Urbanistic General TURDA, aprobat cu HCL nr. 306/28.12.2023 terenul este in-
cadrat in prezent in UTR LM23.
- **SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**
Nu sunt.

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR

1. DISPOZITII GENERALE

1.01. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amena-
jare a spatiilor libere si construite, echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezenta documentație se întocmește în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 3 din 13.03.2025 – emis de Primăria mun. Turda în conformitate cu prevederile Legii 350/201 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Avizul de oportunitate sus-mentionat are la bază Certificatul de Urbanism nr. 136 din 07.05.2024 eliberat de Primăria mun. Turda.

Conținutul prezentei documentații a fost elaborat în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și actualizată, respectiv în conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z. are exclusiv un caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din teritoriul localității potrivit prevederilor din Legea 350.

Planul Urbanistic Zonal preia prevederile documentației urbanistice de rang superior (P.U.G.), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prezenta documentație propune urbanizarea unei zone aflate în U.T.R LM23 – locuire individuală de tip urban și dotări ale zonei de locuit.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.01. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu, elemente de patrimoniu natural sau construit care să necesite formularea unui set de reguli specifice în sensul protejării lor.

2.02. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Orice formă de intervenție care vizează construcții existente de orice fel se va implementa în urma unei expertize tehnice întocmită conform specificului obiectivului vizat și în urma acordului ISC Cluj.

Orice formă de intervenție ce vizează spațiul public va fi avizată în prealabil de administratorul spațiului pe baza unui proiect tehnic întocmit în scopul precis al intervenției vizate.

2.03. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

U.T.R. Lc9 a

LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI MIXTE-DOTĂRI SERVICII/ COMERT

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenul cu destinație de curți construcții și arabil este situat în intravilanul municipiului TURDA.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială - locuire colectivă și funcțiuni mixte cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenului este de 2486,00 mp.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Trama stradală (str. Simion Barnutiu) este reglementata.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni mixte - dotari servicii și comerț, incluzând locuire colectivă cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu, activități comerciale, de servicii/ interes public, de turism;

Amenajări aferente locuințelor: cai de access carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, imprejmuiți;

Platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Spre spațiile publice (domeniul public), spațiile de locuit ale noului imobil (funcțiunea de locuire) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilului.

La imobilul nou, parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public-mixte-dotari servicii comerț.

Imobilele amplasate în interiorul parcelei, fără acces la spațiile publice (domeniul public), vor avea spațiile de locuit (funcțiunea de locuire) amplasate la toate nivelele, inclusiv parter.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente, independente, amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiu public;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela trebuie să aibă acces la drum public, respectiv front la strada, acces auto și pietonal direct, lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 19 m; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Prin ALINIAMENT se înțelege limita dintre drumul public sau drumul de utilitate privată și parcela de teren aflată în proprietate publică sau privată.*

Aliniamentul existent se va conserva, imobilul de la strada se va amplasa calcan față de limita de la strada, conform regulei zonei.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile de locuințe colective, având integral funcțiunea de locuire, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m obligatoriu față de una dintre laturi, iar față de cealaltă latură se va respecta Codul Civil.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversal succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 9.5 m, (sunt admise configurații în retrageri transversal succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct din drumurile publice, (str. Simion Barnutiu) sau prin servitute și este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 m. Accesul auto și pietonal se face direct din strada de acces dispărând limita sudică.

Orice acces din drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Locuințele colective cu accese și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile și/ sau dale.

Organizarea circulației interioare proprii a incintelor se face prin alei și platforme.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje pentru locuințele colective va fi de: - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamentele cu AU mai mică decât 100 mp, asigurat pe parcela proprie;

-2 locuri de parcare/ apartament, pentru apartamente cu AU mai mare de 100 mp.

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfășurată.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei la nivelul solului, dar pot fi dispuse și la subsolul/ demisolul/ parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr.5 la HGR nr. 25/1996.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

(S)+P+2, (D)+P+2, (S)+P+E+M, (D)+P+E+M, , (S)+P+E+Er, (D)+P+E+Er, (S – subsol, D- demisol, P – parter, E - etaj, Er - etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt (in punctul cel mai înalt al CTA), nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt (in punctul cel mai înalt al CTA), nu va depăși 15 m.

Demisolul/ subsolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri, confecții metalice din oțel vopsit, fațade ventilate, panouri de fatada, și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă finisaj de calitate, pvc de calitate superioară sau aluminiu.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), organizate astfel: minim 20 % amenajate pe sol natural, iar restul pot fi sub forma de terase înierbate, jardiniere.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea este prezentă, spațiu neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiu neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regula generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiu public nu se vor realiza împrejurimi.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac și vor fi dublate cu garduri vii.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim =1.6 (ADC/mp)

SECȚIUNEA 5.DISPOZITII FINALE

CONTINUTUL RLU:

Regulamentul local de urbanism / Plansa de Reglementari Urbanistice aferent P.U.Z. prezent.

PERIOADA DE VALABILITATE A RLU SI MODIFICAREA RLU:

R.L.U. este valabil pe o perioada de maxim 10 ani de la aprobarea sa de catre Consiliul Local al municipiului Turda. Schimbarea conditiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau a conditiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu, pot determina aprobarea unor documentatii de urbanism noi, care vor prevedea explicit modificarile aduse prezentului R.L.U., in conditiile stipulate de Legea nr. 242/2009.

AUTORIZAREA CONSTRUIRII :

In conditiile respectarii prezentului regulament si a organizarii arhitectural urbanistice aferente prezentei documentatii se poate trece direct la autorizarea constructiilor, urmand cursul legal reglementat.

Intocmit,
Arh. Sonia Nicula

