

## **REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA DE URBANIZARE PENTRU UTR IDp5 CU IMOBIL SALA DE EVNIMENTE- ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARE ACCES, REALIZARE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

*Strada Alba Iulia, nr 9, localitatea Turda, Judetul Cluj.*

Conform PUG Turda, zona studiată face parte din Unitatea Teritoriala de Referință: **U.T.R. 12 – Zona destinate ca teren agricol, respectiv locuintelor individuale de tip rural, cu functiuni complementare de alimentatie publica, activitati conexe si spatii verzi de protectie** Documentația actuala propune realizarea de hale de productie si depozitare cu anexe social administrative. Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

**U.T.R.** – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

**12\*** : ZONA TEREN AGRICOL CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA DE ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARI IN REGIM HOTELIER, ACTIVITATI CONEXE SI SPATII VERZI DE PROTECTIE

**Va5\*** : ZONA DE SPATII VERZI DE PROTECTIE SI AMENAJARI PENTRU AGREMENT SI SPORT

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

C.F. Nr. 65470, Nr. Cad. 65470, S = 7 928,00 mp

### **DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

#### **2. Baza legală a elaborării**

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulamentul urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale

de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament

## **UTR I2\***

### **ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE – UNITATI DE PRODUCTIE**

#### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Turda, terenul este situat în intravilanul localității Turda și aparține domeniului privat al persoanelor fizice și juridice, conform CF nr 65470- Turda, Nr CAD 65470.

**Caracterul actual** al zonei este validat de prezența terenurilor cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul Mun. Turda, Județ Cluj,.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiuni de alimentație publică, spații administrative, sala evenimente.

#### **SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structura funcțională este de tip restaurant cu zona de sală evenimente, bucatărie amenajată pentru gabaritul sălii, cu spații de depozitare, camera frigorifică, circulații de legătură dintre zona sălii și zona bucatăriei, spații de vestiare, grupuri sanitare și birouri pentru personal, camere în regim hotelier, cu spații de depozitare, zona lounge și birou administrativ.

##### **ART. 2. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise realizarea de activități industriale, prestări servicii poluante, dotări majore care implică aflus public și trafic rutier, gospodărie comună.

#### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

##### **ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

###### **4. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face, în conformitate cu regulile sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii și amplasament, distanțe între clădiri pentru a se evita umbrirea reciprocă, etc.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Conform articolului 3 din Ordinul nr 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța

dintre clădiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

**ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

Față de arterele principale(str. Alba Iulia si str Nicolae Teclu) : **retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.**

Față de străzi de interes local: **retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.**

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

Retragerea față de alte parcele construibile (UTR I2\*): clădirile se vor retrage cu **minim 6 m** față de limita de proprietate, atât față de limitele laterale, cât și față de limitele posterioare.

Alternativ, prin convenție de construire pe limita proprietății realizată între vecini, construcțiile se pot alipi la calcan, cu condiția respectării normelor și preverilor ISU.

**ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.

Pentru corpuri independente, necuplate, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2 m;

**ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor, realizate din străzi existente, respectiv străzile nou instituite prin PUZ (după caz). Parcela va avea minim un acces auto și un acces pietonal pe parcelă.

Lățimea unui acces auto va fi de minim 4m, pentru a facilita accesul autospecialelor în incintă.

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

**ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism), Anexa nr.5. 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.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare și toate vor fi amplasate în interiorul limitei de proprietate.

**ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 12 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

Regim de înaltime admis : (S)+P+1E.

**ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune alimentatie publica, cu anexe social administrative). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Acoperirea clădirilor va fi în 1 sau 2 ape de panta minima. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

**ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona este echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, fără acordul proprietarilor/administratorilor parcelelor în cauză.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere.

**ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚI PLANTATE**

La nivelul ansamblului spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minimum 20% din suprafața de teren destinată dezvoltării imobiliare și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

**ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea proprietății nu este obligatorie.

În cazul în care se optează pentru împrejmuiri, cele orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o zonă superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT MAXIM:**

POT maxim = **50%**.

\*Calculul P.O.T. se va raporta la suprafața parcelelor rezultate în urma P.U.Z.

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

**CUT MAXIM:**

CUT maxim = **1,00**

\*Calculul C.U.T. se va raporta la suprafața parcelelor rezultate în urma P.U.Z.

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,

arh. Nicolae N.Cretu

Membru R.U.R., simboluri DEC<sub>6</sub>



Cluj-Napoca, iunie 2024

