

<b>Zone funcționale existente</b>	<b>Subzone funcționale</b>
ZFE01 - Zonă aflată permanent sub ape	
ZFE03 - Terenuri agricole	
ZFE04 - Unități agrozootehnice	
ZFE05 - Echipare tehnico-edilitară	
ZFE06 - Căi de comunicație și transporturi	ZFE06_CC1 - Căi de comunicație și transporturi rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente
	ZFE06_CC2 - Căi de comunicație și transporturi feroviare
ZFE07 - Zonă centrală	
ZFE08 - Zonă mixtă	
ZFE09 - Zonă instituții publice	
ZFE10 - Zonă comerț și servicii	
ZFE11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	
ZFE12 - Zonă unități industriale și de depozitare	
ZFE13 - Zonă gospodărire comunală	
ZFE14 - Zonă spații verzi, sport și agrement	

ZFE17 - Zonă terenuri neproductive


<b>Zone funcționale propuse</b>	<b>Subzone funcționale propuse</b>
ZFP01 - Zonă aflată permanent sub ape	ZFP01_A
ZFP04 - Unități agrozootehnice	ZFP04_UA
ZFP05 - Echipare tehnico-edilitară (ED)	ZFP05_ED
ZFP06 - Căi de comunicație și transporturi	ZFE06_CC1 - Căi de comunicație și transporturi rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente
	ZFE06_CC2 - Căi de comunicație și transporturi feroviare
ZFP07 - Zonă centrală (ZC)	ZFP07_ZC
ZFP08 - Zonă mixtă (M)	ZFP08_M1 - Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia
	ZFP08_M2 - Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată la nord de zona centrală și de-a lungul străzii Laminoriștilor
	ZFP08_M3 - Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare
ZFP09 - Zonă instituții publice (IP)	ZFP09_IP
ZFP10 - Zonă comerț și servicii (CS)	ZFP10_CS
ZFP11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZFP11_Liu - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcellar urban
	ZFP11_LiuZCP - Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate
	ZFP11_LC - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime
	ZFP11_LcZCP - Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime în zone construite protejate
	ZFP11_UL - Subzonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime
ZFP12 - Zonă unități industriale și de depozitare (UID)	ZFP12_UID

ZFP13 - Zonă gospodărire comunală	ZFP13_GCC - Subzonă gospodărire comunală cimitire
	ZFP13_GCSP - Subzonă gospodărire comunală salubritate și piețe
ZFP14 - Zonă spații verzi, sport și agrement	ZFP14_VA - Subzonă spații verzi cu rol de agrement
	ZFP14_VS - Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă
	ZFP14_VP - Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape
	ZFP14_VAS - Subzonă spații verzi de agrement și servicii
ZFP18 - Alte zone definite de specificul teritoriului	ZFP18_GU - Subzona grădinilor urbane
	ZFP18_AS - Subzona spații de agrement și servicii
	ZFP18 - Zonă de reconstrucție ecologică (ReEc)

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP01_A</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă aflată permanent sub ape</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Zonă aflată permanent sub ape</b>

Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	<p>Terenurile aflate permanent sub apă reprezintă elemente de cadru natural bogate în biodiversitate. În același timp, acestea fac parte și din peisajul antropizat, pentru că prezența umană își face simțită prezența în zona adiacentă acestora, prin elemente necesare de tip tehnico-edilitar sau altele.</p> <p>Zona ocupată de ape este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.</p> <p>Zona aflată permanent sub ape cuprinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cursuri de apă cadastrate (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;</li> <li>- Cursuri de apă necadastrate (cu lungimea cursului sub 5 km) care nu intră sub incidența legii apelor;</li> <li>- Lacuri;</li> </ul> <p>Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.</p> <p>Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.</p> <p>Zonele de protecție la riscul de inundații au în vedere albia majoră a apei.</p>
Utilizări admise	<p>Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice cf. legii.</p> <p>Traversări ale cursurilor de apă.</p>
Utilizări admise cu condiționări	Nu sunt.

Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.</p> <p>Este interzisă construirea de străzi noi cu excepția traversărilor cursurilor de apă.</p> <p>Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.</p> <p>Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.</p> <p>Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.</p> <p>Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);</li> <li>- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).</li> </ul> <p>Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.</p> <p>Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere și depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflate permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
Circulații și accesuri	Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență. Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor aflate permanent sub ape și a zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	0
Regimul de înălțime a clădirilor	—
Aspectul exterior al clădirilor	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
Condiții de echipare edilitară	Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele aflat permanent sub ape și în zonele verzi de protecție a apelor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
Spații libere și spații plantate	Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.



Împrejmui	Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>0%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP04_UA</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Unități agro-zootehnice</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Unități agro-zootehnice</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele izolate, unele situate în trupuri separate de trupul principal de intravilan, utilizate pentru creșterea animalelor și alte activități agricole

Utilizări admise	<p>Activități agro-zootehnice;</p> <p>Funcțiuni industriale și de depozitare;</p> <p>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;</p> <p>Funcțiuni de gospodărire comunală;</p> <p>Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</p> <p>Accese pietonale și carosabile;</p> <p>Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție.</p>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerințelor sanitare și delimitarea zonelor de restricție;</p> <p>În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționari.</p> <p>Este interzisă construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.</p> <p>Sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m și racorduri la strada astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> </ul> <p>În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</p> <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Activități agrozootehnice, productive și de depozitare, servicii conexe - 1000mp.</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Activități agrozootehnice, productive și de depozitare, servicii conexe - 20m.</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m.</p> <p>În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar construcții pentru control-acces, cabina portar cu înălțimea maximă de un nivel.</p>
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțimea față de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri.</p> <p>În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.</p>

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe.</p> <p>Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.</p> <p>În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
Circulații și accesuri	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice și de trafic greu.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea dovedită a realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei.</p> <p>Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform <b>Anexei 3 la prezentul regulament.</b></p> <p>În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.</p> <p>Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.</p>

Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</p> <p>Unitatile agrozootehnice/ de productie vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale si sortare a deseurilor, in functie de specific si respectand normele sanitare.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p>
Spații libere și spații plantate	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Realizarea de perdele de protecție perimetrală este obligatorie.</p> <p>Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta sau opacă și va avea o înălțime maximă de 2 metri.</p> <p>Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2 metri.</p> <p>Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>70</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.80</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFP05_ED

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Echipare tehnico-edilitară
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Echipare tehnico-edilitară
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice / clădiri / instalații).</li> <li>♦parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale);</li> <li>♦spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic;</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
Caracteristici ale parcelelor	Parcelele vor respecta cerințele specifice impuse de soluționarea tehnologică.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</li> <li>♦Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;</li> <li>♦ În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare</li> </ul>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.</p> <p>Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.</p>
Circulații și accesuri	<p>Se va asigura accesul pe parcelă direct dintr-o circulație publică.</p> <p>Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii. Parcajele vor fi asigurate pe parcelă, în incinta funcțiunii.</p>



Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
Condiții de echipare edilitară	Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
Spații libere și spații plantate	Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 50%. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
Împrejmuiri	Pe aliniament împrejmuirea va fi transparentă și va avea o înălțime maximă de 2,20m Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.5</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFE06_CCR

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Căi de comunicație și transporturi</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Căi de comunicație și transporturi rutiere/pietonale/velo și amenajări aferente</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;</li> <li>♦construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic;</li> <li>♦căi de comunicații și transport;</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦garaje și parcaje publice cu condiția realizării de amenajări peisagere pentru atenuarea poluării și a efectului de insulă de căldură dat de suprafețele betonate sau pavate care să includă arbori, arbuști și gard viu perimetral de minim 1,20m.</li> <li>♦lucrări, construcții, și amenajări în zonele de protecție ale drumurilor publice, cu condiția ca acestea să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare, surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen), și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);</li> <li>♦construcții provizorii pe domeniul public, publicitate stradală, cu acordul administratorului drumului și cu respectarea perioadei limitate de amplasare</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</li> <li>♦Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</li> <li>♦În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară.</li> </ul>
Caracteristici ale parcelelor	Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Circulații și accesuri	Se vor respecta prevederile Capitolului CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Staționarea autovehiculelor	Se vor respecta prevederile Capitolului STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>8</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supratere, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+1</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supratere, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate publică
Spații libere și spații plantate	<p>♦Suprafața existentă de spații verzi nu se va diminua; spațiile verzi se pot reconfigura în cadrul proiectelor de modernizare străzi;</p> <p>♦Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.</p>
Împrejmuiri	Doar dacă este cazul, se vor folosi împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>30%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFE06_CCF

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Căi de comunicație și transporturi
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Căi de comunicație și transporturi feroviare și amenajări aferente

<p>Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)</p>	<p>Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.</p> <p>Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție. Prin lege este instituită o zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.</p> <p>Zona de siguranța pentru infrastructura feroviara publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.</p>
<p>Utilizări admise</p>	<p>♦În zona de siguranța a infrastructurii feroviare este admisă numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare.</p> <p>♦În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:</p> <p>a)Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (OG 12/1998 Art. 29 al (5) și OMT 158/1996 anexa 1) · Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.</p> <p>b)Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai ferate CFR SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.</p> <p>c) muzeu CFR</p>

Utilizări admise cu condiționări	Lucrările de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor: căi ferate industriale, lucrări hidrotehnice, traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel, subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
Utilizări interzise	<p>În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare.</p> <p>♦În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE:</p> <p>a)amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoarea roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară</p> <p>b)efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar</p>
Caracteristici ale parcelor	Fără precizări
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii de bază.
Circulații și accesuri	Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate sau la nivel se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor
Staționarea autovehiculelor	Conform cerințelor specifice.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supratere, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b> ; Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/cornișă) echipamentele tehnice, trecerile supratere, care vor respecta cerințele specifice funcțiunii
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
Condiții de echipare edilitară	Toate clădirile, permanente sau provizorii, vor fi racordate la rețelele de utilitate publică
Spații libere și spații plantate	Spațiile neutilizate se vor amenaja cu vegetație joasă
Împrejmuiri	Doar dacă este cazul, se vor folosi împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>30%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.00</b>



---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP07_ZC</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă centrală</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Zonă centrală</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona centrală a municipiului, așa cum este ea delimitată în planșele de reglementări.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ instituții publice și de interes public;</li> <li>♦ comerț și servicii;</li> <li>♦ servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);</li> <li>♦ echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;</li> <li>♦ spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦ funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦ funcțiuni aferente infrastructurii de transport public</li> <li>♦ circulații carosabile și pietonale</li> </ul> <p>Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.</p>
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ toate construcțiile noi se vor realiza pe baza de PUD sau PUZ</li> <li>♦ în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;</li> <li>♦ se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții);</li> <li>♦ se admite funcțiunea de locuire colectivă cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din totalul suprafeței construite desfășurate la nivel de parcelă;</li> <li>♦ se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație), cu respectarea prevederilor prezentului regulament.</li> <li>♦ toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.</li> </ul>

Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise parcaje individuale (garaje individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului;</p> <p>Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ</p> <p>Sunt interzise depozite exterioare de orice natură;</p> <p>Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
---------------------	---

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ în zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Învățământ - 1000mp</li> <li>♦ Sănătate - 1000mp</li> <li>♦ Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Învățământ - 20m</li> <li>♦ Sănătate - 20m</li> <li>♦ Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pentru a fi construibile, parcelele libere din subzona ZC necesita elaborarea de PUZ, aprobat conform legii</li> </ul>
-------------------------------	--

Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Clădirile se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau insiruit.</li> <li>♦ În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.</li> <li>♦ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite.</li> <li>♦ Atunci când exista minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția poate păstra alinierea existentă;</li> </ul>
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim <math>\frac{1}{2}</math> din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;</li> <li>♦ În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim <math>\frac{1}{2}</math> din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;</li> <li>♦ Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin <math>\frac{1}{2}</math> din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;</li> <li>♦ În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.</li> </ul>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.</li> </ul>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului;</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <b>Anexei nr. 2</b> la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.</p>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>18</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+4</b>

Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;</li> <li>♦ la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;</li> <li>♦ fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>♦ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>♦ tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>♦ fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>♦ acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei.</li> <li>♦ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</li> <li>♦ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori</li> <li>♦ firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine</li> <li>♦ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.</li> <li>♦ evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje</li> </ul> <p>Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.</p>
---------------------------------	---



Condiții de echipare edilitară	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelilor de utilități existente.</p> <p>♦În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</p> <p>♦La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar.</p> <p>♦Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</p> <p>♦Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>♦Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p> <p>♦Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</p> <p>♦Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</p> <p>♦Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</p>
--------------------------------	--

Spații libere și spații plantate	<p>Se va asigura o suprafața minimă de spațiu verde, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru construcții administrative - min. 15% din suprafața terenului</li> <li>- pentru construcții de cult - minim 40% din suprafața terenului</li> <li>- pentru construcții de învățământ - 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori)</li> <li>- pentru construcții de sanitate - minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.</li> <li>- pentru alte funcțiuni și funcțiuni mixte - minim 20% din suprafața terenului</li> </ul> <p>♦Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>♦Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare.</p> <p>♦Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însemănat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>♦În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>♦spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p> <p>♦pentru celelalte funcțiuni se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac</p> <p>♦gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.</p> <p>♦nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>2.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP08_M1</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă mixtă M1</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	<p>Subzona mixtă situată în zonă urbană constituită, în cadrul zonei centrale sau adiacent acesteia. Cuprinde zone adiacente străzii Laminoriștilor, străzii Gării, străzii George Coșbuc și la sud de Pârâul Racoșa care prezintă o mixitate funcțională ridicată fiind amplasate adiacent gării, a drumurilor național (DN15/E60) și județean (DJ15) care străbat municipiul.</p> <p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆locuințe individuale și semicolective;</li> <li>◆locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</li> <li>◆instituții publice și de interes public;</li> <li>◆comerț și servicii;</li> <li>◆servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);</li> <li>◆echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire</li> <li>◆spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>◆funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;</li> <li>◆circulații carosabile și pietonale</li> </ul> <p>Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.</p>
------------------	--

Utilizări admise cu condiționări	<p>Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale.</p> <p>Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente.</p> <p>Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări)</p> <p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).</p> <p>Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.</li> <li>◆Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.</li> <li>◆Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).</li> <li>◆Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.</li> <li>◆Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).</li> <li>◆Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.</li> </ul>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ</p> <p>Sunt interzise depozite exterioare de orice natură;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ în zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe individuale înșiruite - 150mp</li> <li>♦ Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp</li> <li>♦ Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 1000mp</li> <li>♦ Sănătate - 1000mp</li> <li>♦ Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul> <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe înșiruite - 10m</li> <li>♦ Locuințe cuplate sau izolate - 12m</li> <li>♦ Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 20m</li> <li>♦ Sănătate - 20m</li> <li>♦ Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul>
-------------------------------	--

	<p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.</p> <p>Loturile având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale.</p> <p>Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale.</p> <p>Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.</p>
--	---

Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/străzi pentru parcelele marcate în partea desenată:

- str. Laminoriștilor
- str. Avram Iancu
- str. G. Coșbuc
- str. M. Sadoveanu
- str. Speranței
- str. Petru Rares
- str. Gheorghe Doja
- str. Gării
- str. 1 Decembrie 1918
- str. Plopilor
- str. G. Barițiu
- str. Păcii

Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice și în planșa de Circulații a prezentului PUG.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.



Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>♦Clădirile se vor amplasa pe aliniament sau retras, conform profilului strazii și a necesității de modernizare a acesteia, conform plansei de reglementări;</p> <p>♦În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, amplasarea se va face pe aliniamentul rezultat (retras 3m fata de aliniamentul initial), corespunzător profilului modificat al străzii.</p> <p>♦In cazul parcelelor cu limite laterale oblice fata de aliniament, clădirea se va putea amplasa perpendicular pe limitele laterale sau in alt unghi fata de aliniament, cu conditia ca punctul cel mai avansat spre strada sa coincida cu aliniamentul iar cel mai departat sa nu se afle la mai mult de 3m fata de aliniament.</p> <p>♦Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 25,0 m de la aliniament.</p>
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, pe o adâncime maximă de <b>15 m</b>, măsurată de la aliniamentul rezultat în urma realinierii.</p> <p>După depășirea adâncimii de 15 m măsurată de la aliniamentul rezultat , clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.</p> <p>Față de limita opusă, după depășirea adâncimii de 15 m măsurată de la aliniamentul rezultat, cladirile se pot amplasa alipit de limita parcelei, doar pe baza de PUD. În cazul în care respectă și față de această limită retragerea de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, clădirea se poate autoriza direct.</p> <p>Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.</p>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.</p>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului;</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.</p> <p>Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12
Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul principal al programului (locuire).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate invecinate, realizata cu materiale si tehnici contemporane</li> <li>◆fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>◆garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>◆tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>◆fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>◆mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;</li> <li>◆ acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei.</li> <li>◆ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</li> <li>◆ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori</li> <li>◆firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine</li> <li>◆ se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalațiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice.</li> <li>◆evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje</li> </ul>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</li> <li>◆În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</li> <li>◆La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar.</li> <li>◆Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</li> <li>◆Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>◆Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>◆Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>◆Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>◆Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
--------------------------------	---

Spații libere și spații plantate	<p>♦Pentru locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei.</p> <p>♦Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori.</p> <p>♦Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.</p> <p>♦Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.</p> <p>♦Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>♦Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare.</p> <p>♦Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>♦În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>♦ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu.</p> <p>♦ Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.</p> <p>♦Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>♦ În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate funcțiuni de interes public, împrejmuirea spre stradă poate să lipsească sau să fie doar decorativă.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.50</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP08_M2</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă mixtă M2</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă mixtă în zone urbane constituite, situată la nord de zona centrală și de-a lungul străzii Laminoriștilor</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	<p>Subzona mixtă în zonă urbană constituită, cuprinde zone adiacente str. Laminoriștilor și străzii George Coșbuc și la sud de Pârâul Racoșa, care prezintă o mixitate funcțională ridicată fiind amplasate adiacent drumurilor național (DN15/E60) și județean (DJ15) care străbat municipiul.</p> <p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆locuințe individuale și semicolective;</li> <li>◆locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</li> <li>◆instituții publice și de interes public;</li> <li>◆comerț și servicii;</li> <li>◆servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);</li> <li>◆echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire</li> <li>◆spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>◆funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;</li> <li>◆circulații carosabile și pietonale</li> </ul> <p>Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.</p>
------------------	--

Utilizări admise cu condiționări	<p>Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale.</p> <p>Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente.</p> <p>Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări)</p> <p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).</p> <p>Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.</li> <li>◆Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.</li> <li>◆Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).</li> <li>◆Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.</li> <li>◆Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).</li> <li>◆Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.</li> </ul>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ</p> <p>Sunt interzise depozite exterioare de orice natură;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>



Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ în zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe individuale înșiruite - 150mp</li> <li>♦ Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp</li> <li>♦ Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 1000mp</li> <li>♦ Sănătate - 1000mp</li> <li>♦ Alte institutii, servicii si echipamente publice admise in zona - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuinte insiruite - 10m</li> <li>♦ Locuinte cuplate sau izolate - 12m</li> <li>♦ Locuinte colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 20m</li> <li>♦ Sănătate - 20m</li> <li>♦ Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul>
-------------------------------	--

	<p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% din SCD initiala, iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei Subzone funcționale să fie îndeplinite cumulativ.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii.</p> <p>Loturile având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale.</p> <p>Loturile de colt sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate conform procedurilor legale.</p> <p>Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0 mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic.</p>
--	---

Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/străzi pentru parcelele marcate în partea desenată:

- str. Laminoriștilor
- str. Grădinilor
- str. Fluturilor
- str. G. Coșbuc
- str. Abatorului

Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; **excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșă, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului.**

Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice și în planșa de Circulații a prezentului PUG.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Se recomandă comasarea parcelelor adiacente cu dimensiunea frontului la stradă mai mică de 15 m și geometrii neregulate din același UTR/ Subzonă.

Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>♦Clădirile se vor amplasa pe aliniament sau retras, conform profilului strazii și a necesității de modernizare a acesteia, conform plansei de reglementări;</p> <p>♦În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate, <b>clădirile se vor retrage minim 5m față de aliniamentul rezultat</b> (retras 3m fata de aliniamentul initial), corespunzător profilului modificat al străzii.</p> <p>♦In cazul parcelelor cu limite laterale oblice fata de aliniament, clădirea se va putea amplasa perpendicular pe limitele laterale sau in alt unghi fata de aliniament, cu conditia ca punctul cel mai avansat spre strada sa coincida cu retragerea de 5m față de aliniament, iar cel mai depărtat să nu se afle la mai mult de 8m față de aliniament.</p> <p>♦Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 25,0 m de la aliniament.</p>
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, pe o adâncime maximă de <b>15 m</b>, măsurată de la aliniamentul rezultat în urma realinierii.</p> <p>După depășirea adâncimii de 15 m măsurată de la aliniamentul rezultat , clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.</p> <p>Față de limita opusă, după depășirea adâncimii de 15 m măsurată de la aliniamentul rezultat, cladirile se pot amplasa alipit de limita parcelei, doar pe baza de PUD. În cazul în care respectă și față de această limită retragerea de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, clădirea se poate autoriza direct.</p> <p>Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.</p>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.</p>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului;</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <b>Anexei nr. 3</b> la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.</p> <p>Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la 5m de limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor, subsolurile fiind permise. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale si tehnici contemporane</li> <li>◆fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>◆garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>◆tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>◆fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>◆mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;</li> <li>◆ acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei.</li> <li>◆ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</li> <li>◆ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori</li> <li>◆firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine</li> <li>◆ se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice.</li> <li>◆evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje</li> </ul>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</li> <li>◆În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</li> <li>◆La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar.</li> <li>◆Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</li> <li>◆Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>◆Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>◆Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>◆Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>◆Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
--------------------------------	---

Spații libere și spații plantate	<p>♦Pentru locuințe si funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei.</p> <p>♦Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori.</p> <p>♦Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.</p> <p>♦Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.</p> <p>♦Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>♦Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare.</p> <p>♦Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>♦În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>♦ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii. Acestea pot fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu.</p> <p>♦ Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.</p> <p>♦Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>♦ În cazul în care la parterul clădirilor sunt amplasate funcțiuni de interes public, împrejmuirea spre stradă poate să lipsească sau să fie doar decorativă.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.50</b>



---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP08_M3</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă mixtă M3</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzonă mixtă în zonele de restructurare sau de urbanizare. Cuprinde două zone foste industriale în interiorul intravilanului constituit și alte zone de urbanizare alcătuite majoritar din terenuri agricole, dar în unele zone cu terenuri construite răzleț și fără un plan de urbanism aprobat anterior.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦locuințe individuale și semicolective;</li> <li>♦locuire colectiva în proporție de maxim 80% din SCD (suprafața construită desfășurată) la nivel de parcelă. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</li> <li>♦instituții publice și de interes public;</li> <li>♦comerț și servicii;</li> <li>♦servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);</li> <li>♦echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire</li> <li>♦spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul> <p>Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.</p>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Activități de mică manufactură sau artizanat cu condiția ca activitatea desfășurată să nu producă poluare vizuală, olfactivă, chimică sau zgomot peste limitele admise pentru zonele rezidențiale. Construcții aferente echipamentelor edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie amplasate la stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționalitatea clădirilor existente.</p> <p>Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări)</p> <p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante; Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ</p> <p>Sunt interzise depozite exterioare de orice natură;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pentru a fi construibile, parcelele din subzona M3 necesita elaborarea de PUZ, aprobat conform legii</li> <li>♦ Pentru zonele destinate urbanizării, cele de restructurare / regenerare urbană, precum și cele de extindere a intravilanului este necesară realizarea, pe bază de documentații de urbanism aprobate conform legii, de operațiuni de reorganizare a parcellarului. Acestea pot prevedea modificarea poziției și geometriei parcelelor inițiale, diminuări ale suprafețelor acestora pe cauze de utilitate publică (asigurarea circulațiilor și acceselor, realizarea extinderilor de rețele de utilități pentru deservirea noilor parcele, dotări de utilitate publică, etc).</li> <li>♦ La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare legale, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării echipării edilitare, a circulațiilor și acceselor, suprafețe de teren pentru dotări de utilitate publică (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceste suprafețe vor fi de minim 7.5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 30.000 și 150.000 mp, respectiv de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 150.000 mp.</li> </ul>
-------------------------------	---

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

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

Suprafetele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:

- ♦ Locuințe individuale înșiruite - 150mp
- ♦ Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp
- ♦ Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
- ♦ Învățământ - 1000mp
- ♦ Sănătate - 1000mp
- ♦ Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD

Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:

- ♦ Locuințe înșiruite - 10m
- ♦ Locuințe cuplate sau izolate - 12m
- ♦ Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD
- ♦ Învățământ - 20m
- ♦ Sănătate - 20m
- ♦ Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD

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

	<p>Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/străzi pentru parcelele marcate în partea desenată:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- str. Laminoriștilor</li><li>- str. Iancu Jianu</li><li>- str. Tudor Vladimirescu</li><li>- str. Școlii</li><li>- str. Arieșului</li><li>- str. G. Barițiu</li><li>- str. Târnavelor</li><li>- str. Nicolae Titulescu</li></ul> <p>Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii; excepție fac parcelele cu deschidere la noua stradă paralelă cu Pârâul Racoșa, str. Grădinilor, unde aliniamentul de va retrage cu 16m măsurat din axul pârâului.</p> <p>Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice și în planșa de Circulații a prezentului PUG.</p> <p>Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.</p> <p>În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform PUZ

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numărul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la stradă se va putea realiza doar pe bază de studiu de circulații, respectând, pentru accesele înfundate, următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime maximă de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului;</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	15

Regimul de înălțime a clădirilor	P+3
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Conform PUZ, respectând următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).</li> <li>♦se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale si tehnici contemporane</li> <li>♦fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>♦garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>♦tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>♦fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>♦mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;</li> <li>♦ acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei.</li> <li>♦ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</li> <li>♦ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori</li> <li>♦firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine</li> <li>♦ se interzice dispunerea antenelor TV satelit, cablurilor CATV, instalatiilor de ventilare, climatizare, incalzire în locuri vizibile din circulațiile publice.</li> <li>♦evacuarea fumului/ aerului viciat/ aburului se va face doar prin cosuri de fum realizate din caramida/ beton, tencuite sau nu, sau mascate cu aceste materiale/ finisaje</li> </ul>



Condiții de echipare edilitară	<p>Conform PUZ, respectând următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</li> <li>♦În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</li> <li>♦La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar.</li> <li>♦Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</li> <li>♦Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>♦Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>♦Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
--------------------------------	--

Spații libere și spații plantate	<p>Conform PUZ, respectând următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pentru locuințe și funcțiuni complementare altele decât învățământ sau sănătate se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 25% din suprafața parcelei.</li> <li>♦ Pentru construcțiile de învățământ, se va asigura 75% teren liber din terenul total reprezentând curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori.</li> <li>♦ Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute plantații de aliniament simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.</li> <li>♦ Pentru instituții, comerț și orice alte servicii se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.</li> <li>♦ Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</li> <li>♦ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare.</li> <li>♦ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</li> <li>♦ În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</li> </ul>
Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Conform PUZ</li> <li>♦ În cazul în care se dorește delimitarea unor părți din teren pentru apartamentele de la parter, împrejmuirea va avea maxim 1,20m, va fi transparentă și va putea fi dublată de gard viu</li> </ul>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>40%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.80</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP09_IP</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă instituții publice</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă instituții publice</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Terenuri pe care există sau urmează a se construi instituții publice, dispersate în teritoriu. Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦institutii publice și de interes public</li> <li>♦echipamente de interes public</li> <li>♦spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦spații publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦funcțiuni și amenajări sportive;</li> <li>♦funcțiuni de agrement și loisir cu acces public.</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.</p> <p>Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.</p> <p>Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.</li> <li>♦Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.</li> <li>♦Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).</li> <li>♦Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.</li> <li>♦Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).</li> <li>♦Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.</li> </ul>

Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor	Conform programului
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Cladirile se vor retrage minim 5m fata de aliniament
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim jumătate din înaltimea lor, dar nu mai puțin de 5m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
Circulații și accesuri	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Staționarea autovehiculelor	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <b>Anexei nr. 3</b> la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>20</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+4</b>

Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.</p> <p>Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.</p> <p>Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turl; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.</p>
Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p>

Spații libere și spații plantate	<p>Se va asigura o suprafața minimă de spațiu verde, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru construcții administrative - min. 15% din suprafața terenului</li> <li>- pentru construcții de cult - minim 40% din suprafața terenului</li> <li>- pentru construcții de învățământ - 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori)</li> <li>- pentru construcții de sănătate - minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.</li> <li>- pentru alte funcțiuni și funcțiuni mixte - minim 20% din suprafața terenului</li> </ul> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.</p> <p>Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>Conform necesităților programului.</p> <p>În situația în care există, împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de elemente vegetale de tipul gardului viu.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>35%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP10_CS</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă comerț și servicii</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zone comerciale si de servicii din intravilanul municipiului, sau zone cu potential pentru aceste funcțiuni
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Parcele sau grupuri de parcele dispersate, unele dintre ele cu potential in a deveni centre de cartier; Parcele cu funcțiuni productive în cadrul zonelor de locuit pentru care este necesară schimbarea funcțională; Zone localizate in apropierea acceselor in oraș cu potential pentru construirea de zone comerciale și de servicii de dimensiuni medii/ mari



Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare)</li> <li>♦activități productive nepoluante;</li> <li>♦instituții publice și de interes public;</li> <li>♦funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;</li> <li>♦funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦spații publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>♦funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic;</li> <li>♦funcțiuni de agrement și loisir cu acces public.</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie;</li> <li>♦toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite;</li> <li>♦zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor;</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari;</li> <li>♦în zona dintre aliniament și aliniere, sunt interzise desfășurarea de activități de producție și depozitare;</li> <li>♦sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>♦sunt interzise orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</li> </ul>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m și racorduri la strada astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul traficului greu.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Comert, servicii, instituții și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizări admise în zona - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Comert, servicii, instituții și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizări admise în zona - 15mp</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage minim 5 m de față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate situate pe limita de proprietate doar dacă au funcțiuni similare.</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zone/ subzone cu funcțiunea de locuire, clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri față de aceste limite. Această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</p>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 metri.</p> <p>Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
Circulații și accesuri	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice;</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament.</p> <p>În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.</p>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>14</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+3</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.</p> <p>Materialele folosite vor fi de bună calitate în acord cu programul și arhitectura clădirii.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.</p> <p>Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.</p>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelilor de utilități existente.</li> <li>♦ În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</li> <li>♦ La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar.</li> <li>♦ Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</li> <li>♦ Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>♦ Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
--------------------------------	--

Spații libere și spații plantate	<p>Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.</p> <p>Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.</p> <p>Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>Pe aliniament împrejmuirea va fi transparenta și va avea o înălțime maximă de 1,80 m.</p> <p>Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.</p> <p>Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.</p> <p>Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de gard viu sau plantații de protecție după caz.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>2.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP11_Liu</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcelar urban</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona are un caracter rezidențial, predominant locuințe unifamiliale și semicolective cu regim mic de înălțime. Parcelarul este omogen, rezultat în urma operațiunilor de urbanizare, în general cu parcele ale căror laturi au o proporție mai mică de 1:3. Regimul de construire este izolat, aliniat la o latură laterală a parcelei, și mai rar cuplat sau înșiruit.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 4 unități locative, amplasate conform specificului strazii;</li> <li>◆echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;</li> <li>◆Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mică de 100 mp;</li> <li>◆spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>◆accese pietonale și carosabile;</li> <li>◆modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;</li> <li>◆garaje și parcaje pentru mașini, anexe locuințe;</li> <li>◆grădini;</li> <li>◆circulații carosabile și pietonale.</li> </ul>
------------------	--



Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea propunerilor pentru obiectivele de utilitate publică și cu respectarea condițiilor prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber <math>\geq 1,40</math> m).</li> <li>♦Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii.</li> <li>♦ Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mare de 100 mp se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor învecinate și doar cu acordul vecinilor direcți.</li> <li>♦In cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente.</li> <li>♦Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții).</li> <li>♦Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții).</li> <li>♦Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale.</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</li> <li>♦sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>♦sunt interzise orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</li> <li>♦sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</li> </ul>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996); excepție fac parcelele de colț.</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe individuale înșiruite - 150mp</li> <li>♦ Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp</li> <li>♦ Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 1000mp</li> <li>♦ Sănătate - 1000mp</li> <li>♦ Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 500mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul> <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe înșiruite - 10m</li> <li>♦ Locuințe cuplate sau izolate - 12m</li> <li>♦ Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦ Învățământ - 20m</li> <li>♦ Sănătate - 20m</li> <li>♦ Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> </ul>
-------------------------------	---

	<p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii. Loturile având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă sunt edificabile doar în baza documentațiilor PUD aprobate conform procedurilor legale.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite.</li> <li>◆ Dacă parcelele nu au deschidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior.</li> <li>◆ Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.</li> <li>◆ Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.</li> <li>◆ Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.</li> </ul>

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>♦În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.</p> <p>♦În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau parcelele nu sunt construite, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.</p> <p>♦În funcție de parcelar, pe loturile cu deschidere la stradă mai mică de 12 m construcțiile vor putea fi alipite ambelor laturi sau doar uneia (locuințe înșiruite sau cuplate) pe baza de PUD; în cazul alipirii la ambele laturi, adâncimea calcanelor, măsurate de la aliniament, nu va putea depăși 15,0 m.</p> <p>♦Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult. În aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.</p> <p>♦Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora sa nu depășească 10 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p> <p>♦Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.</p>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>♦În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.</p> <p>În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte, conform <b>Anexei 3 la prezentul regulament</b></p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>

Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>♦Acoperișurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>♦Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>♦Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită sau profilată pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.</p> <p>♦Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.</p>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.</li> <li>♦ În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual;</li> <li>♦ Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦ Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor.</li> <li>♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> </ul>
--------------------------------	--

Spații libere și spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafața totală.</li> <li>♦ Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%.</li> <li>♦ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire.</li> <li>♦ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</li> <li>♦ Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</li> <li>♦ Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</li> </ul>
Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă sau opacă după caracterul străzii.</li> <li>♦ Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.</li> <li>♦ Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.</li> </ul>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>35%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1</b>



**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFP11_LiuZCP

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în zone construite protejate</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona cuprinde: Ansamblul de arhitectură "Colonia Maria" construit ca și locuințe pentru salariații Industriei Sârmei; Ansamblu de arhitectură locuințe cuplate, str. George Enescu și str. 9 Mai.

Utilizări admise	<p>Locuințe individuale și semicolective;</p> <p>Garaje și parcaje pentru mașini;</p> <p>Grădini;</p> <p>Spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;</p> <p>Circulații carosabile și pietonale.</p>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber <math>\geq 1,40</math> m).</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>Sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele.</p> <p>Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m pentru funcțiunea de locuire;</li> </ul> </li> <li>♦ respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 300mp pentru locuințe izolate sau cuplate;</li> <li>- dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp pentru locuințe semicolective;</li> </ul> </li> </ul> <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv în cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate.</li> <li>♦ În afara amprentelor clădirilor principale existente, se vor putea autoriza construcții retrase cu jumătate din înălțimea lor față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 3m</li> </ul>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>♦ În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p>
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>8</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+1</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Acoperișurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.</p> <p>Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor</p>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.</li> <li>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de branșament vor fi integrate în înșurubare, îngropate sau înșurubate în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> </ul> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</li> <li>♦ Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
Spații libere și spații plantate	<p>Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 40% de spații verzi plantate din suprafața totală.</p> <p>Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p>

Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de maxim 0,3 m și o parte transparentă, după caracterul străzii.</li> <li>♦ Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.</li> <li>♦ Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton sau din tablă, spre stradă sau spre limitele laterale și posterioare, sau împrejmuiri vopsite cu bronz sau culori stridente.</li> </ul>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>35%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP11_LC</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Locuințe și funcțiuni complementare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblurile de locuințe colective construite înainte de 1990 concentrează un număr mare de locuitori în condițiile unei densități mari, atât în zona centrală cât și în cartierul Blocuri. Calitatea locuirii, în special în cartierul Blocuri, este afectată de starea deficitară a fondului construit existent, a infrastructurii edilitare, și insuficiența dotărilor publice, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi publice de proximitate, de tipul parcurilor și grădinilor publice. Insuficiența dotărilor publice complementare locuirii a generat o concentrare de dotări de proximitate - magazine, gherete de desfacere a produselor, saloane de înfrumusețarea și cabinete medicale - în zonele de locuințe individuale cu regim mic de înălțime adiacente cartierelor precum și pe spațiul public.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți;</li> <li>♦ Echipamente publice aferente zonelor de locuințe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);.</li> <li>♦ Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.</li> <li>♦ Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii;</li> <li>♦ Parcaje publice supra- / subterane multietajate;</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>♦ în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;</p> <p>♦ funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii;</p> <p>♦ piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;</p> <p>♦ amplasarea unităților de alimentație publică se admite doar în cadrul imobilelor cu alte funcțiuni decât cea de locuire și numai cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical spațiul supus schimbării, cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;</p> <p>♦ se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii.</p> <p>♦ se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:</p> <p>- spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;</p> <p>♦ se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.</p> <p>♦ lucrările de eficientizare energetică sunt permise doar printr-un proiect unitar, care va viza minim o scară de bloc, pe toate nivelurile.</p>



Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</p> <p>E interzisă realizarea de noi locuințe prin <b>extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente</b>.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public</p>
Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> </ul> <p>Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- front la stradă de minimum 20m</li> <li>- suprafața minimă a parcelei - 1000 mp</li> <li>- adâncimea parcelei: min 30 m</li> <li>- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică</li> </ul>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5 metri</li> <li>♦ În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate / desființate se va păstra aliniamentul clădirilor inițiale.</li> </ul>
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Clădirile se vor retrage față de toate laturile cu minim jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;</li> <li>♦ În toate cazurile, clădirile noi se vor retrage cu minim înălțimea lor față de ferestrele clădirilor de locuit de pe parcelele vecine;</li> <li>♦ În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate/ desființate se va păstra amplasarea clădirilor inițiale.</li> </ul>

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.</li> </ul>
Circulații și accesuri	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;</li> <li>◆Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;</li> <li>◆Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice;</li> <li>◆Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;</li> <li>◆În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile;</li> <li>◆Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completata si modificata;</li> <li>◆Reconfigurarea circulatiilor in zonele de locuire colectiva existenta va tine cont de toate prevederile de mai sus.</li> </ul>
Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</li> <li>◆Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari</li> <li>◆Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public</li> </ul>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>

Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;</li> <li>♦ la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;</li> <li>♦ fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>♦ tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>♦ fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>♦ acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape; panta acoperișului va fi de maxim 15 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii.</li> <li>♦ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</li> <li>♦ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori</li> <li>♦ firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine</li> <li>♦ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.</li> </ul>
---------------------------------	---

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</li> <li>♦ Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ.</li> <li>♦ Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</li> <li>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de branșament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> </ul>
--------------------------------	---

Spații libere și spații plantate	<p>În cadrul operațiunilor de regenerare urbana se vor mentine, îmbunătăți și extinde spațiile verzi existente. Indiferent de lucrările de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie să rămână neschimbat sau mai mare față de situația inițială</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	Amplasarea imobilelor și tipul de urbanism deschis nu prevede împrejmuiri. Se acceptă garduri vii de maxim 1,20m înălțime.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.50</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP11_LcZCP</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Locuințe și funcțiuni complementare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Ansamluri de locuințe colective construite înainte de 1970 cu regim mic de înălțime în zone construite protejate</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblu de arhitectură locuințe colective str. Retezatului și str. Aurel Vlaicu

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți;</li> <li>♦ Echipamente publice aferente zonelor de locuințe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);</li> <li>♦ Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.</li> <li>♦ Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii;</li> <li>♦ Parcaje publice supra- / subterane multietajate;</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.</li> <li>♦ se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</li> <li>♦ Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.</li> <li>♦ Este interzisă schimbarea geometriei acoperișului.</li> <li>♦ Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</li> <li>♦ Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public.</li> </ul>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru parcelele constitutive ale ansamblurilor monumente de arhitectură clasate, se interzice schimbarea configurației parcelarului prin divizări sau comasări de parcele.</p> <p>Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦ respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m</li> </ul> </li> <li>♦ respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp</li> </ul> </li> </ul> <p>Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament să fie îndeplinite cumulativ.</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Construcțiile vor respecta aliniamentul existent
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	♦ Se vor menține amprentele clădirilor principale existente, inclusiv în cazul demolărilor, și retragerile acestora față de limitele de proprietate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	♦ În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
Circulații și accesuri	<p>♦ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p>



Staționarea autovehiculelor	<p>♦Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</p> <p>♦Se recomanda operatiuni de regenerare urbana care sa includa si marirea capacitatii locurilor de parcare daca este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cat mai mult spatiu public pentru alte utilizari</p> <p>♦Este interzisa construirea de garaje individuale pe domeniul public</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+ 2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Acoperișurile clădirilor vor putea va fi realizate terasă sau șarpantă în două sau mai multe ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.</p> <p>Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.</p> <p>Se recomandă menținerea aspectului inițial al construcțiilor</p>

Condiții de echipare edilitară	<p>♦ Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.</p> <p>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p> <p>♦ Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</p> <p>♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>♦ Evacuarea apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în sistem separativ.</p> <p>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</p>
Spații libere și spații plantate	<p>În cadrul operațiunilor de regenerare urbana se vor mentine, îmbunătăți și extinde spațiile verzi existente. Indiferent de lucrările de amenajare din cadrul incintelor imobilelor de locuințe colective, procentul de spațiu verde trebuie să rămână neschimbat sau mai mare față de situația inițială</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	Se acceptă garduri vii sau transparente de maxim 1,20m înălțime.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>35%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.05</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP11_UL</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă locuințe și funcțiuni complementare, Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor de locuire.

Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	<p>Zona de urbanizare rezervată pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor de locuire. Aceste zone se găsesc în afara teritoriilor constituite, grupate în trei zone mari, în nord-est, în vest și în sud. Ele au fost introduse în intravilan prin PUG 2012 și au fost modificate prin PUG 2026 prin reglarea limitelor subzonelor și a intravilanului pe care îl mărginesc precum și prin introducerea sau scoaterea unor terenuri din subzona funcțională. Față de 2012 a existat o dezvoltare ușoară prin urbanizarea progresivă a mai multor terenuri sau prin densificarea unor loturi lungi, provenite din foste parcelări agricole sau rurale.</p>
Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 4 unitati locative pe parcelă</li> <li>◆ Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)</li> <li>◆ Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire</li> <li>◆ Spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;</li> <li>◆ Accese pietonale și carosabile;</li> <li>◆ Modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii.</li> <li>◆ Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.</li> <li>◆ În cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente.</li> <li>◆ Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții).</li> <li>◆ Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale.</li> <li>◆ Se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație).</li> </ul>

Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu conditionari.</li> <li>♦Depozite exterioare de orice natură;</li> <li>♦Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>♦Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</li> </ul>
Caracteristici ale parcelelor	<p>Datorită parcelarului agricol neconform pentru zone urbanizate, a lipsei căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente, terenurile incluse în această subzonă, pentru a fi construibile, au nevoie de PUZ, cu respectarea prevederilor Capitolului 4 al RLU și a prevederilor prezentului articol.</p> <p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</li> <li>♦posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> <li>♦În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</li> </ul>

	<p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Locuințe individuale înșiruite - 150mp</li> <li>♦Locuințe individuale cuplate sau izolate - 200mp</li> <li>♦Locuințe colective - 600mp - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦Învățământ - 1000mp</li> <li>♦Sănătate - 1000mp</li> <li>♦Alte instituții, servicii si echipamente publice admise în zonă - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Locuințe înșiruite - 10m</li> <li>♦Locuințe cuplate sau izolate - 12m</li> <li>♦Locuințe colective - 15m - această prevedere nu poate fi modificată prin PUZ/ PUD</li> <li>♦Învățământ - 20m</li> <li>♦Sănătate - 20m</li> <li>♦Alte instituții, servicii și echipamente publice admise în zonă - 15m</li> </ul>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Conform PUZ</li> <li>♦Se recomandă retragerea clădirilor cu cel puțin 5 m de la aliniament.</li> <li>♦Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.</li> <li>♦Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.</li> </ul>

<p>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.</p> <p>Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.</p>
<p>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>♦În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>



Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p> <p>♦Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată</p> <p>♦In cazul parcelarilor noi, dimensionarea circulațiilor va ține cont de prevederile Cap. 8 și a Cap. 11 din prezentul regulament</p> <p>♦Accesul la parcelele care nu au deschidere la strada se va putea realiza cu alei de deservire locală (fundături), astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor carosabile de acces va fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părțile carosabilului</li> <li>- alee cu o lungime maximă de 100 m - minim două benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.</li> </ul> <p>♦Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>♦Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.</p> <p>♦Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă; pentru celelalte funcțiuni, se va asigura minimul de locuri de parcare, conform Anexei 3 a prezentului regulament</p> <p>♦În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.</p>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ la construcțiile noi și la refațadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;</li> <li>◆ fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;</li> <li>◆ tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</li> <li>◆ fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;</li> <li>◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li> <li>◆ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.</li> </ul>

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin propunerea de soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, care se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz;</li> <li>♦ În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual;</li> <li>♦ Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite;</li> <li>♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</li> <li>♦ Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se va evita amplasare de firide sau cutii de branșament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</li> <li>♦ Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor.</li> <li>♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</li> <li>♦ Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori împermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</li> <li>♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</li> </ul>
--------------------------------	---

Spații libere și spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafața totală.</li> <li>♦ Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni, inclusiv zone de urbanizare, în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor (estimat) și un minimum de 5% spații verzi publice.</li> <li>♦ Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%.</li> <li>♦ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire.</li> <li>♦ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</li> <li>♦ Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</li> <li>♦ Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</li> </ul>
Împrejmuiri	<b>Se vor respecta prevederile Subcapitolului 11.2 din prezentul regulament</b>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>35%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.7</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP12_UID</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă unități industriale și de depozitare</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă unități industriale și de depozitare situate în zone constituite, în curs de constituire sau în zone nou introduse in intravilan

<p>Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)</p>	<p>Principala zona industrială a municipiului este situata pe amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Câmpia Turzii, amplasament pe care in momentul de față există zone re tehnologizate și unde se menține producția, zone abandonate, zone cu construcții demolate, s.a.m.d. Pentru a se alinia standardelor actuale și pentru a-și folosi tot potențialul pe care terenul îl are, se recomandă ca pe amplasamentul fostului combinat să se inițieze un proces de regenerare.</p> <p>De la acest nucleu s-a extins zona industrială spre vest, către limita cu municipiul Turda, tendința fiind de conturare a unei zone comune de producție Turda- Câmpia Turzii de-a lungul E60.</p> <p>Fosta fabrică de cărămidă, situată la nord de râul Arieș, este complet demolată și suportă noi investiții cu componentă de producție. Alte zone izolate cu caracter industrial e afla în nord și sud-vest. În sud, de-a lungul viitoarei centuri și în apropierea nodului de legătură cu autostrada a fost propusă o nouă zonă industrială prin introducerea mai multor parcele în intravilan.</p>
<p>Utilizări admise</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦funcțiuni industriale și de depozitare;</li> <li>♦funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;</li> <li>♦funcțiuni de gospodărire comunală;</li> <li>♦funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>♦funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice;</li> <li>♦accese pietonale și carosabile;</li> <li>♦spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție.</li> <li>♦circulații carosabile și pietonale</li> </ul>

Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții), cu obligația realizării de studii de impact conform cerintelor sanitare si delimitarea zonelor de restrictie;</li> <li>♦Învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat;</li> <li>♦Comerț, alimentație publică și servicii;</li> <li>♦Locuinte de serviciu, cu condiția deservirii personalului angajat;</li> <li>♦Zonele de protecție necesare fata de functiuni riverane incompatibile se vor asigura în interiorul amplasamentelor;</li> <li>♦Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția întocmirii de studii de impact;</li> <li>♦În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului</li> </ul>
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise si admise cu conditionari;</li> <li>♦Este interzisa construirea de locuințe; aceasta prevedere nu poate fi modificata prin PUZ;</li> <li>♦Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>♦Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</li> </ul>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu.</li> <li>♦posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> </ul> <p>În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.</p> <p>Suprafetele minime pentru parcelele construibile, in functie de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 1000mp</li> <li>♦Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minima pentru parcelele construibile, in functie de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦Activitati productive si de depozitare, servicii conexe - 20m</li> <li>♦Alte institutii, servicii si echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare admise in zona, mica manufactura - 15mp</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m;</p> <p>În suprafața dintre aliniere și aliniament sunt permise doar constructii pentru control-acces, cabina portar cu inaltimea maxim de un nivel, împrejmuire si elemente de signalistică.</p>



<p>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>Clădirile se dispun izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime fata de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limită a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri; în zona rămasă liberă sunt interzise parcărilor, circulațiile sau depozitățile exterioare;</p> <p>Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și numai cu acordul proprietarului vecin.</p>
<p>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;</p> <p>Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
<p>Circulații și accesuri</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice și de trafic greu;</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>

Staționarea autovehiculelor	<p>Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea dovedită a realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei.</p> <p>Se va asigura minimul de locuri de parcare, conform <b>Anexei 3 la prezentul regulament</b></p> <p>În apropierea accesului în incintă se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>17</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+4</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală</p>

Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</p> <p>Unitatile de productie vor avea sisteme interne de preepurare, decantare a apelor industriale si sortare a deseurilor, in functie de specific.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p> <p>Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau ale strategiei de dezvoltare a municipiului.</p> <p>Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.</p> <p>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.</p> <p>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.</p>
	<p>Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</p> <p>Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.</p>

Spații libere și spații plantate	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului</p> <p>Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>Pe aliniament împrejmuirea va fi transparenta și va avea o înălțime maximă de 2,20m</p> <p>Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.</p> <p>Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.</p> <p>Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>70</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.80</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP13_GCC</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă gospodărire comunală cimitire</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Zonă gospodărire comunală cimitire</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Doua terenuri cu destinația de cimitir sunt amplasate pe strada Gradinilor și unul la nord de aceasta strada. Cimitirul situat relativ central, pe strada Gh. Barițiu este propus spre clasare. La sud, exista cimitirul de pe strada Republicii. Nu sunt propuse terenuri noi pentru această funcțiune.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cimitire;</li> <li>- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);</li> <li>- circulații carosabile și pietonale;</li> <li>- parcaje;</li> <li>- plantații;</li> <li>- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>La alocarea suprafețelor aferente locurilor de veci se urmăresc în mod expres reglementările naționale și locale cu privire la dimensiunea minimă aplicabilă, inclusiv a suprafețelor necesare asigurării accesului și mentenanței.</p> <p>Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor;</p> <p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări.</p> <p>Depozite exterioare de orice natură.</p> <p>Lucrări sau activități ce pot produce poluare sau disconfort care să afecteze vecinătățile.</p> <p>Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.</p> <p>Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p> <p>Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.</p>
Caracteristici ale parcelelor	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage 10m de la aliniament.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Clădirile, locurile de veci și orice alte construcții se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 10m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform cerințelor specifice funcțiunii dominante.
Circulații și accesuri	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;</li> <li>♦ Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;</li> <li>♦ Accesul către capelele mortuare se va asigura din căi de circulație de minim 3.5 metri lațime;</li> </ul>
Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;;</li> <li>♦ Se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.</li> </ul>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>8 m</p> <p>Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle;</p>
Regimul de înălțime a clădirilor	<p>P+1</p> <p>Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle;</p>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.</p> <p>Pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale.</p>
Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</li> <li>♦ În cadrul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;</li> </ul>

Spații libere și spații plantate	<p>Se vor asigura spații verzi plantate în proporție de minim 25% din suprafața parcelei.</p> <p>Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.</p> <p>Între șirurile de morminte și împrejmuirea cimitirului se va prevedea în mod obligatoriu o fâșie liberă de minim 10,0 m.</p> <p>Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.</p> <p>Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 200 m.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.</p>
Împrejmuiri	<p>Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;</p> <p>Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>20%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.40</b>



---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP13_GCSP</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă gospodărire comunală salubritate și piețe
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zonă gospodărire comunală salubritate include stația de epurare situată în sudul municipiului și imobilele Supercom. Zonă gospodărire comunală piețe cuprinde Piața Unirii și Târgul.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ birouri autonome;</li> <li>♦ incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică;</li> <li>♦ transport public urban;</li> <li>♦ piețe comerciale;</li> <li>♦ salubritate (groapa de gunoi, autobaza serviciului de salubritate, platforme betonate pentru dejecții animaliere, bazine impermeabile vidanjabile, platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere: 1 mp / locuință unifamilială și 1 mp / 3 apartamente, groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină);</li> <li>♦ întreținerea spațiilor plantate</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	Fără precizări.
Utilizări interzise	Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.
Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>12</b>

Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+1</b>
Aspectul exterior al clădirilor	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
Condiții de echipare edilitară	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.</p> <p>Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile etc.).</p> <p>Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.</p> <p>Depozitele de deșeuri urbane, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață / subterane, aer.</p> <p>În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.</p>

Spații libere și spații plantate	<p>Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;</p> <p>Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 200 m.</p> <p>Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.</p>
Împrejmuiri	<p>Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1.8 metri.</p> <p>Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>50</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>1.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP14_VA</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă spații verzi, sport și agrement</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă spații verzi cu rol de agrement</b>

<p>Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)</p>	<p>Subzona spațiilor verzi cu rol de agrement cuprinde spațiile verzi publice și cu acces public general din interiorul intravilanului.</p> <p>Utilizarea <i>Subzonă spații verzi publice cu rol de agrement</i> este definitivă și nu poate fi modificată. (Art. 18(5), Legea 24/2007)</p> <p>Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007)</p> <p>Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. (Art. 11 (3), Legea 24 / 2007)</p> <p>Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.</p> <p>Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.</p> <p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>
	<p>Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;</li> <li>b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;</li> <li>c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;</li> <li>d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;</li> <li>e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;</li> <li>f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Art. 7, Legea 24 / 2007)</li> </ul>

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦spații verzi și plantate, publice;</li> <li>♦plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice</li> <li>♦funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public;</li> <li>♦funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile;</li> <li>♦funcțiuni de loisir cu caracter tematic;</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.</p> <p>Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.</p> <p>Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.</p> <p>Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.</p> <p>Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.</p>
Caracteristici ale parcelelor	Fără precizări.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Toate clădirile vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului cu funcțiune de spațiu verde.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Toate clădirile se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului cu funcțiune de spațiu verde;
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări.

Circulații și accesuri	Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
Staționarea autovehiculelor	Circulațiile, platformele și parcările vor fi incluse în cei 10% ai procentului de ocupare a terenului. Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>6</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P</b>
Aspectul exterior al clădirilor	Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
Condiții de echipare edilitară	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / clădirilor deservite. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.
Spații libere și spații plantate	Spațiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafața terenului. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.



Împrejmuiiri	<p>Dacă nu exista alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar pot fi separate fie de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.</p> <p>Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu</p> <p>Se interzice utilizarea policarbonatului.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>10</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.1</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP14_VS</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă spații verzi, sport și agrement</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și agrement</b>

<p>Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)</p>	<p>Subzona spațiilor verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement cuprinde spațiile verzi atât publice cât și private care au funcțiuni sportive și de agrement.</p> <p>Utilizarea <i>Subzonă spații verzi pentru infrastructură sportivă și de agrement</i> este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ (Art. 18(5), Legea 24/2007).</p> <p>Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte de amenajare specifică elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. (Art. 11 (2), Legea 24 / 2007)</p> <p>Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.</p> <p>Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.</p> <p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>
<p>Utilizări admise</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆spații verzi și plantate, publice;</li> <li>◆plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice</li> <li>◆funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public;</li> <li>◆funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile;</li> <li>◆funcțiuni de loisir cu caracter tematic;</li> </ul>

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

Circulații și accesuri	<p>♦Circulațiile, platformele și parcărilor, alături de construcții și terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime</li> <li>-alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;</li> <li>-alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;</li> </ul> <p>♦Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;</p> <p>♦Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;</p> <p>♦Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p>
Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <b>Anexei 3</b> la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>20</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	Conform program

Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p>
Spații libere și spații plantate	<p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi înșămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.</p>
Împrejmuiiri	<p>♦ Împrejmuirile spre stradă și de pe limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.</p> <p>♦ Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu; se interzice utilizarea policarbonatului.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>30%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.50</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP14_VP</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Zonă spații verzi, sport și agrement</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă spații verzi cu rol de protecție ape</b>

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



Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Circulații și accesuri	
Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Fără precizări
Regimul de înălțime a clădirilor	Fără precizări
Aspectul exterior al clădirilor	Fără precizări
Condiții de echipare edilitară	Fără precizări
Spații libere și spații plantate	<p>Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature parte a vegetației ripariene adiacente cursurilor de apă este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor care traversează zona.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta minimum trei puieti din aceeași specie, având prioritate puietii arborelui respectiv, care pot fi transplantați.</p>
Împrejmuiri	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>0%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.00</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP18_GU</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Alte zone definite de specificul teritoriului</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă grădini urbane</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona grădinilor urbane cuprinde spațiile private care sunt sau pot fi folosite ca și grădini urbane. Ele sunt în general terenuri fara acces la drumuri publice, constituite inițial ca grădini în cadrul unui parcelar rural, parcelar care între timp s-a deteriorat. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Utilizări admise	Grădini de legume - fructe, culturi de cereale și legume organizate în regim de poli-cultură (plantarea mai multor specii de plante complementare în cadrul aceluiași sector de plantare). Sisteme agro-forestiere care prevăd combinarea de specii de arbori cu culturi agricole. Sere
Utilizări admise cu condiționări	♦ sunt admise locuințe doar pe terenurile care nu sunt incluse în zone de risc
Utilizări interzise	Datorita amplasarii lor foarte aproape de zone de locuit, sunt interzise adăposturile pentru animale. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Caracteristici ale parcelelor	Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: ♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. ♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice
Amplasarea clădirilor față de aliniament	♦ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m ♦ În cazul în care parcela nu are deschidere la aliniament, clădirile se vor retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0m, față de toate limitele.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	♦ Clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage față de toate limitele parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	♦ În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Circulații și accesuri	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.</p> <p>♦Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor specifice.</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>♦Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.</p> <p>♦În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile.</p>
Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuire, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>6</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+1</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>♦se recomanda mentinerea unei imagini unitare cu zonele protejate învecinate, realizată cu materiale și tehnici contemporane</p> <p>♦tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;</p>
Condiții de echipare edilitară	<p>♦Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>♦În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.</p> <p>♦Firidele de bransament vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasare de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public.</p> <p>♦Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.</p>

Spații libere și spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 65% de spații verzi plantate din suprafața totală;</li> <li>♦ Pentru protejarea zonelor de grădină se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul de 15% din suprafața terenului liber de construcții</li> </ul>
Împrejmuiri	♦ Împrejmuirile vor fi transparente sau opace, cu înălțimi de maxim 1.80 m și vor fi dublate de elemente de vegetație de tip gard viu pentru protejarea și creșterea biodiversității urbane.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>20%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.4</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	<b>ZFP18_AS</b>

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	<b>Alte zone definite de specificul teritoriului</b>
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	<b>Subzonă spații de agrement și servicii</b>
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Subzona cuprinde spații verzi de agrement și servicii pe teritoriul cărora pot fi dezvoltate unități de turism și servicii pe terenuri proprietate privată. Subzona cuprinde ștrandul Broscuța, teren de sport

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦spații verzi și plantate;</li> <li>♦plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice</li> <li>♦funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public;</li> <li>♦funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile;</li> <li>♦funcțiuni de loisir cu caracter tematic;</li> <li>♦funcțiuni turistice.</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>Funcțiunile și amenajările sportive cu suprafețe de joc impermeabile, piscinele, parcarile, aleile și accesele, alături de construcții (POT max. 30%) vor ocupa maxim 70% din suprafața terenului;</p> <p>Sunt permise construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.</p> <p>Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.</p>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări.</p> <p>Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.</p>

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; accesele la drumurile publice vor avea o latime de minim 4m si racorduri la strada astfel incat să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si accesul traficului greu.</li> <li>♦ posibilitatea dovedită de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice</li> </ul> <p>Suprafețele minime pentru parcele construibile, in functie de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 500mp</li> </ul> <p>Deschiderea la strada minima pentru parcele construibile, in functie de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ pentru oricare funcțiuni admise în zonă - 15mp</li> </ul> <p>În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața descrise mai sus; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.</p> <p>Suprafețele minime ale parcelelor construibile se pot modifica doar prin PUZ aprobat conform legii;</p>
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite.</li> <li>♦ Dacă parcelele nu au deschidere la o stradă propusă pentru modernizare/ realiniere sau lărgire și în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se pot retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate sau pot respecta punctul anterior.</li> <li>♦ Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.</li> <li>♦ Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.</li> </ul>



Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile vor fi dispuse în regim izolat și se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.</p> <p>Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în Zone de locuințe și funcțiuni complementare (ZFP11) sau Zone mixte (ZFP08), retragerea față de limită a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri.</p>
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>♦În cazul amplasării a mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanțele dintre clădiri vor fi egale sau mai mari decât înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care va trebui să demonstreze că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.</p>
Circulații și accesuri	<p>Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.</p> <p>♦Circulațiile, platformele și parcările, alături de construcții și terenurile de joc impermeabilizate vor ocupa maxim 70% din suprafata terenului.</p> <p>♦Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime</li> <li>-alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;</li> <li>-alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;</li> </ul> <p>♦Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la ape, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;</p> <p>♦Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p>

Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <b>Anexei 3</b> la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>20</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P+2</b>
Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.</p>
Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / clădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p>

Spații libere și spații plantate	<p>Suprafata de spatiu verde va fi de minim 30% din suprafata terenului; în aceasta suprafață nu sunt incluse terenurile de jos impermeabilizate sau piscinele. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însămânțat cu specii din flora spontană, inclusiv arbori și arbuști.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.</p>
Împrejmuiri	<p>Terenurile pot fi împrejmuite cu garduri transparente sau gard viu de maxim 2,20m înaltime.</p> <p>Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu de înaltime necesara asigurarii siguranței jocului.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>30%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.60</b>

---

**RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT**

---

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFP18_ReEc

&lt;&lt;Obiect non-spațial&gt;&gt; - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă de reconstrucție ecologică
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă de reconstrucție ecologică

Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	<p>Zonele de reconstrucție ecologică cuprind terenuri degradate și neproductive care anterior au fost utilizate pentru depozitarea deșeurilor municipale (fosta rampă de gunoi), a deșeurilor industriale (fosta haldă de steril), și terenuri dezafectate pe teritoriul cărora s-au desfășurat activități industriale (parțial fosta fabrică de cărămidă). Acestea constituie rezerve de teren care, în urma reconstrucției ecologice, urmează a fi integrate în cadrul rețelei locale de infrastructură verde - albastră (fosta rampă de gunoi și fosta haldă de steril), sau redat circuitului agricol (parțial fosta fabrică de cărămidă).</p> <p>Amenajarea și organizarea de noi spații verzi, parte a infrastructurii verde-albastre, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice multidisciplinare care să stabilească gradul de contaminare a solului, a pânzei freatice, etc. și lucrările necesare pentru refacerea ecosistemelor acvatice și terestre afectate.</p>
Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Împăduriri;</li> <li>◆Lucrări de reconstrucție ecologică ce au în vedere decontaminarea prin metode de fito-remediere și creștere a biodiversității</li> <li>◆Soluția bazate pe natură (Nature Based Solutions) pentru remedierea contaminării și a celorlate probleme puse de condițiile din sit.</li> </ul>
Utilizări admise cu condiționări	<p>După eliminarea contaminării solului și a pânzei freatice, sunt permise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, transplanturi de sol fertil, luciuri de apă pentru retenție.</li> <li>◆funcțiuni de agrement, cultura și loisir cu acces public;</li> <li>◆funcțiuni și amenajări sportive cu suprafețe de joc permeabile la ape;</li> <li>◆funcțiuni de loisir cu caracter tematic;</li> </ul>
Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.</p> <p>Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.</p>
Caracteristici ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform PUZ sau PUD.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform PUZ sau PUD.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform PUZ sau PUD.
Circulații și accesuri	Conform PUZ sau PUD.
Staționarea autovehiculelor	Conform PUZ sau PUD.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<b>6</b>
Regimul de înălțime a clădirilor	<b>P</b>
Aspectul exterior al clădirilor	Conform PUZ sau PUD.
Condiții de echipare edilitară	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente.</p> <p>Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separativ (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.</p> <p>Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.</p>
Spații libere și spații plantate	Spatiile verzi plantate vor ocupa minim 90% din suprafata terenului.
Împrejmuiri	Conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>10%. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>0.1</b>