

---

**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>