
RLU CAMPIA TURZII - VARIANTA DRAFT

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Cod unic de identificare al subzonei funcționale sau al zonei de reglementare de detaliu	ZFP10_CS

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

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

Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. ♦ 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. <p>Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Comerț, servicii, instituții și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizări admise în zona - 500mp <p>Deschiderea la strada minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Comerț, servicii, instituții și echipamente publice, echipamente tehnico-edilitare sau alte utilizări admise în zona - 15mp <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.

<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; 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>
<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, 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>
<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>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>
<p>Staționarea autovehiculelor</p>	<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	14
Regimul de înălțime a clădirilor	P+3
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"> ♦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. ♦În intravilan nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual. ♦La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele interioare pe trotuar. ♦Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separativ. ♦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. ♦Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. ♦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. ♦Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii. ♦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.
--------------------------------	---

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>Parcajele 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)	50%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	2.00