
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	ZFP11_LcZCP

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Locuințe și funcțiuni complementare
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Ansamluri de locuințe colective construite înainte de 1970 cu regim mic de înălțime în zone construite protejate
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"> ♦ Locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți; ♦ Echipamente publice aferente zonelor de locuințe - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); ♦ Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. ♦ Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată, spații verzi, locuri de joacă pentru copii; ♦ Parcaje publice supra- / subterane multietajate;
Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> ♦ se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. ♦ 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.
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. ♦ Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. ♦ Este interzisă schimbarea geometriei acoperișului. ♦ Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. ♦ Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public.

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"> ♦ 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 ♦ respectarea lungimii frontului la stradă după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> - lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15m ♦ respectarea dimensiunii parcelei după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> - dimensiunea parcelei mai mare sau egală cu 600mp <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	12
Regimul de înălțime a clădirilor	P+ 2
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 branșament vor fi integrate în înperjmuire, 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.</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)	35%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.05