
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_Liu

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare pe parcelar urban
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"> ◆locuințe individuale și semicolective mici cu maxim 4 unități locative, amplasate conform specificului strazii; ◆echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; ◆Serviciile aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) în suprafață mai mică de 100 mp; ◆spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; ◆accese pietonale și carosabile; ◆modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente; ◆garaje și parcaje pentru mașini, anexe locuințe; ◆grădini; ◆circulații carosabile și pietonale.
------------------	--

Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> ♦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 $\geq 1,40$ m). ♦Amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii. ♦ 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. ♦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. ♦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). ♦Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții). ♦Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale.
Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none"> ♦sunt interzise alte utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări. ♦sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile 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. ♦sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Caracteristici ale parcelelor	<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 ♦ 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 parcele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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 <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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
-------------------------------	---

	<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"> ◆ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. ◆ 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. ◆ Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament. ◆ Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente. ◆ Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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"> - 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 - 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. <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 Anexei 3 la prezentul regulament</p>
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12

Regimul de înălțime a clădirilor	P+2
Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. ♦ Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. ♦ 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. ♦ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. ♦ În intravilanul municipiului Câmpia Turzii nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual; ♦ 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. ♦ Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran. ♦ 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. ♦ 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. ♦ Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. ♦ 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. ♦ Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.
--------------------------------	--

Spații libere și spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Pe ansamblul unei parcele, se va asigura un minim de 30% de spații verzi plantate din suprafața totală. ♦ Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 45%. ♦ 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. ♦ 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. ♦ 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.
Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. ♦ 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. ♦ 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.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	35%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1