

---

**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/hidrotermice. 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>