
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	ZFP07_ZC

<<Obiect non-spațial>> - tip tabel

Descriere	Tip atribut
Tipul de zonă căreia îi corespunde codul unic de identificare	Zonă centrală
Tipul / Categoria de subzonă funcțională sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu	Zonă centrală
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Zona centrală a municipiului, așa cum este ea delimitată în planșele de reglementări.

Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> ♦ instituții publice și de interes public; ♦ comerț și servicii; ♦ servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate); ♦ echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire; ♦ spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi; ♦ funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; ♦ funcțiuni aferente infrastructurii de transport public ♦ circulații carosabile și pietonale <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	<ul style="list-style-type: none"> ♦ toate construcțiile noi se vor realiza pe baza de PUD sau PUZ ♦ în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente; ♦ se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții); ♦ se admite funcțiunea de locuire colectivă cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din totalul suprafeței construite desfășurate la nivel de parcelă; ♦ 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), cu respectarea prevederilor prezentului regulament. ♦ toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.

Utilizări interzise	<p>Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise și admise cu condiționări.</p> <p>Sunt interzise parcaje individuale (garaje individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului;</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>Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;</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	<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; 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. <p>Suprafețele minime pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Învățământ - 1000mp ♦ Sănătate - 1000mp ♦ Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă - 500mp <p>Deschiderea la stradă minimă pentru parcelele construibile, în funcție de utilizare, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Învățământ - 20m ♦ Sănătate - 20m ♦ Alte instituții, servicii, locuire și echipamente publice admise în zonă <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> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Pentru a fi construibile, parcelele libere din subzona ZC necesita elaborarea de PUZ, aprobat conform legii
-------------------------------	--

Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Clădirile se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau insiruit. ♦ În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. ♦ Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite. ♦ Atunci când exista minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția poate păstra alinierea existentă;
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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 $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; ♦ În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m; ♦ Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; ♦ În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

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. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</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 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"> - 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; - 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, 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	18
Regimul de înălțime a clădirilor	P+4

Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> ♦ clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; ♦ la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; ♦ fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea; ♦ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; ♦ tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate; ♦ fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; ♦ 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. ♦ se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare, se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. ♦ vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori ♦ firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine ♦ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ♦ 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 <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 va asigura o suprafața minimă de spațiu verde, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru construcții administrative - min. 15% din suprafața terenului - pentru construcții de cult - minim 40% din suprafața terenului - pentru construcții de învățământ - 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) - pentru construcții de sanitate - minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. - pentru alte funcțiuni și funcțiuni mixte - minim 20% din suprafața terenului <p>♦Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%.</p> <p>♦Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare.</p> <p>♦Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi însemănat cu specii din flora spontană și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>♦În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare.</p>
Împrejmuiri	<p>♦spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p> <p>♦pentru celelalte funcțiuni se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac</p> <p>♦gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.</p> <p>♦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.</p>
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	2.00