
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_LC

<<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	Subzona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 cu regim mediu de înălțime
Descrierea subzonei funcționale sau a zonei de reglementare suplimentară de detaliu, cf. Regulamentului local de Urbanism (RLU)	Ansamblurile de locuințe colective construite înainte de 1990 concentrează un număr mare de locuitori în condițiile unei densități mari, atât în zona centrală cât și în cartierul Blocuri. Calitatea locuirii, în special în cartierul Blocuri, este afectată de starea deficitară a fondului construit existent, a infrastructurii edilitare, și insuficiența dotărilor publice, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi publice de proximitate, de tipul parcurilor și grădinilor publice. Insuficiența dotărilor publice complementare locuirii a generat o concentrare de dotări de proximitate - magazine, gherete de desfacere a produselor, saloane de înfrumusețarea și cabinete medicale - în zonele de locuințe individuale cu regim mic de înălțime adiacente cartierelor precum și pe spațiul public.

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	<p>♦ 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;</p> <p>♦ funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii;</p> <p>♦ piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;</p> <p>♦ amplasarea unităților de alimentație publică se admite doar în cadrul imobilelor cu alte funcțiuni decât cea de locuire și numai cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical spațiul supus schimbării, cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;</p> <p>♦ se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii.</p> <p>♦ se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:</p> <p>- spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;</p> <p>♦ 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.</p> <p>♦ lucrările de eficientizare energetică sunt permise doar printr-un proiect unitar, care va viza minim o scară de bloc, pe toate nivelurile.</p>

Utilizări interzise	<p>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.</p> <p>E interzisă realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>Sunt interzise garajele individuale amplasate pe domeniul public</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 <p>Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> - front la stradă de minimum 20m - suprafața minimă a parcelei - 1000 mp - adâncimea parcelei: min 30 m - acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică
Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5 metri ♦ În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate / desființate se va păstra aliniamentul clădirilor inițiale.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Clădirile se vor retrage față de toate laturile cu minim jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri; ♦ În toate cazurile, clădirile noi se vor retrage cu minim înălțimea lor față de ferestrele clădirilor de locuit de pe parcelele vecine; ♦ În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate/ desființate se va păstra amplasarea clădirilor inițiale.

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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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; ◆Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; ◆Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor specifice; ◆Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; ◆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; ◆Numarul de accese pentru funcțiuni diferite va respecta prevederile HG 525/1996 completată și modificată; ◆Reconfigurarea circulațiilor în zonele de locuire colectivă existentă va ține cont de toate prevederile de mai sus.
Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none"> ◆Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile noi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. ◆Se recomandă operațiuni de regenerare urbană care să includă și mărirea capacității locurilor de parcare dacă este necesar, sau reorganizarea acersora pentru a elibera cât mai mult spațiu public pentru alte utilizări ◆Este interzisă construirea de garaje individuale pe domeniul public
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12
Regimul de înălțime a clădirilor	P+2

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; ♦ 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 15 grade în funcție de tipul acoperișului și al învelitorii. ♦ 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.
---------------------------------	---

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 rețelelor de utilități existente. ♦ 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. ♦ 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>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	Amplasarea imobilelor și tipul de urbanism deschis nu prevede împrejmuiri. Se acceptă garduri vii de maxim 1,20m înălțime.
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	50%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	1.50